

Entwicklungsstudie Sachsenbad

Anlagen



Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Betrachtungsfläche Basis Szenario	3
Anlage 2	Visualisierung Basis Szenario	4
Anlage 3	Flächenlayout Basis Szenario	5
Anlage 4	Betrachtungsfläche Gesundheitsbad Szenario	10
Anlage 5	Visualisierung Gesundheitsbad Szenario	11
Anlage 6	Flächenlayout Gesundheitsbad Szenario	12
Anlage 7	Betrachtungsfläche Gesundheits-/Schwimmbad Szenario	17
Anlage 8	Lageplan Gesundheits-/Schwimmbad Szenario	18
Anlage 9	Flächendifferenzierung Gesundheits-/Schwimmbad Szenario	19
Anlage 10	Visualisierung Gesundheits-/Schwimmbad Szenario	20
Anlage 11	Flächenlayout Gesundheits-/Schwimmbad Szenario	21
Anlage 12	Betrachtungsfläche Perspektiv Szenario	28
Anlage 13	Lageplan Perspektiv Szenario	29
Anlage 14	Flächendifferenzierung Perspektiv Szenario	30
Anlage 15	Visualisierung Perspektiv Szenario	31
Anlage 16	Flächenlayout Perspektiv Szenario	32
Anlage 17	Betrachtungsfläche Schwimmbad Neubau Szenario	39
Anlage 18	Lageplan Schwimmbad Neubau Szenario	40
Anlage 19	Flächendifferenzierung Schwimmbad Neubau Szenario	41
Anlage 20	Visualisierung Schwimmbad Neubau Szenario	42
Anlage 21	Flächenlayout Schwimmbad Neubau Szenario	43
Anlage 22	Kostenrahmen Basis Szenario - Vergleich privater Bieter	45
Anlage 23	Kostenrahmen Gesundheitsbad Szenario	46
Anlage 24	Kostenrahmen Gesundheits-/Schwimmbad Szenario	47
Anlage 25	Kostenrahmen Perspektiv Szenario	48
Anlage 26	Kostenrahmen Schwimmbad Neubau Szenario	49
Anlage 27	Kostenrahmen Fußballvereinsgebäude	50
Anlage 28	Übersicht Verbraucherpreisindizes	51
Anlage 29	Gewinn-Verlust-Rechnung Basis Szenario	52
Anlage 30	Gewinn-Verlust-Rechnung Gesundheitsbad Szenario	53
Anlage 31	Gewinn-Verlust-Rechnung Gesundheits-/Schwimmbad Szenario	54
Anlage 32	Gewinn-Verlust-Rechnung Perspektiv Szenario	56
Anlage 33	Gewinn-Verlust-Rechnung Schwimmbad Neubau Szenario	58
Anlage 34	Gegenüberstellung Betriebsergebnis	59
Anlage 35	Gesamtübersicht	60



LEGENDE

- Gebietsgrenze Entwicklungsstudie "Sachsenbad" ca. 3,63 ha
- Sachsenbad Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude
- Bestandsbäume
- Sportanlage Bestand
- Betrachtungsfläche

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster
Quelle Bestandsdaten Liegenschaftskataster: Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Vervielfältigung und Verarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.

Projekt
**Entwicklungsstudie
"Sachsenbad Dresden"**

Planbezeichnung
Betrachtungsfläche Basis Szenario

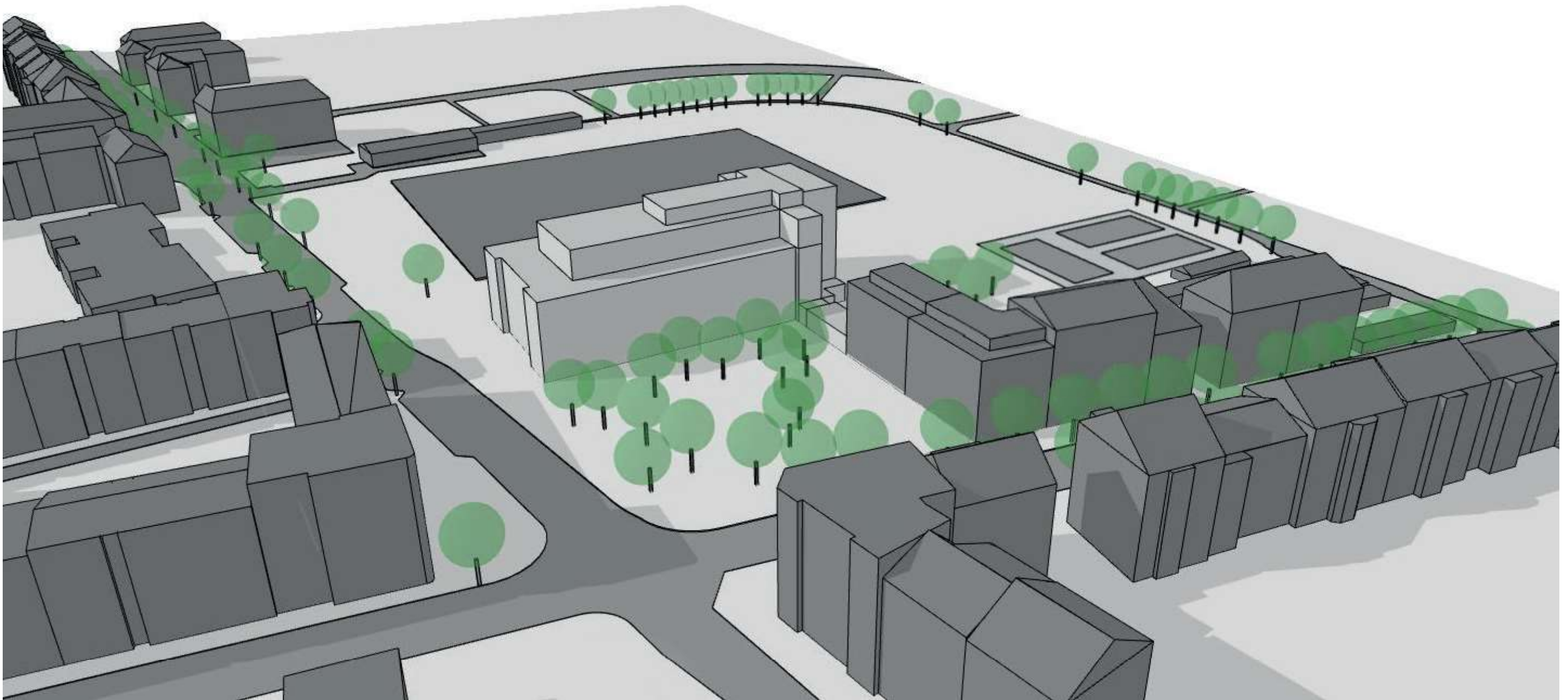
Auftraggeber

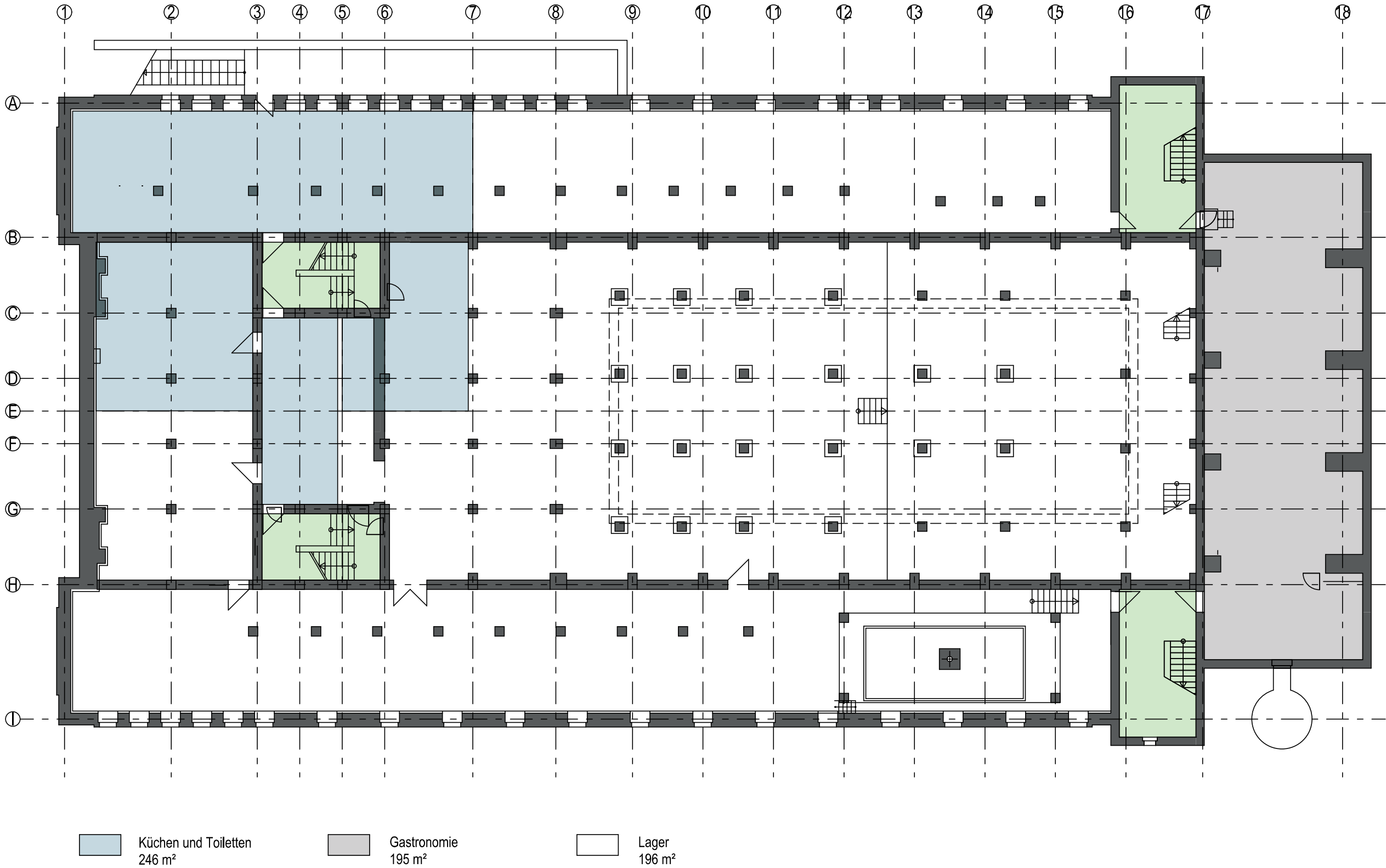
Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau,
Verkehr und Liegenschaften

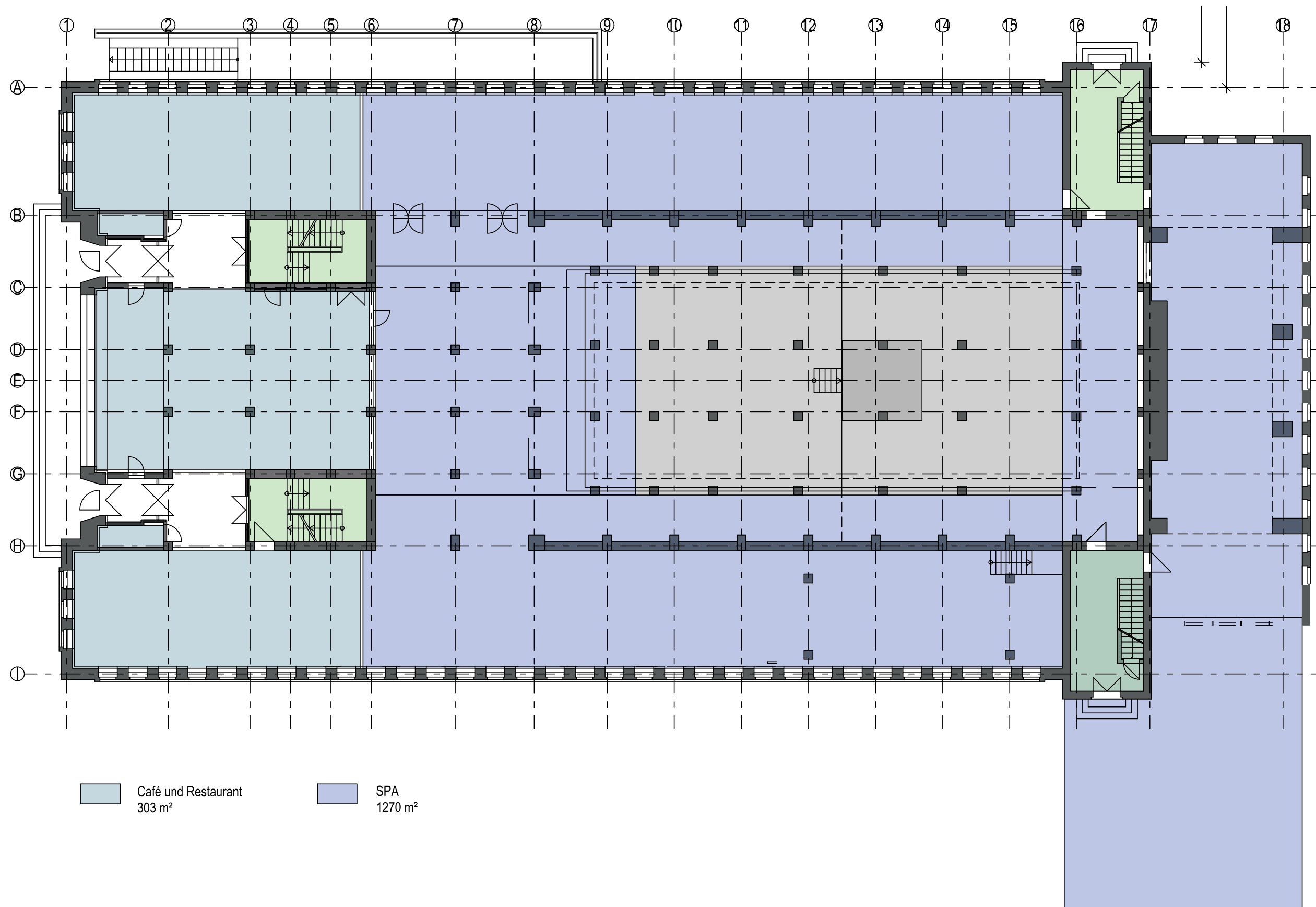
Auftragnehmer
STESAD
STESAD GmbH
Treuhänderischer Entwicklungsträger
und Treuhänderischer Sanierungsträger
der Landeshauptstadt Dresden

Stand | 31.03.2021

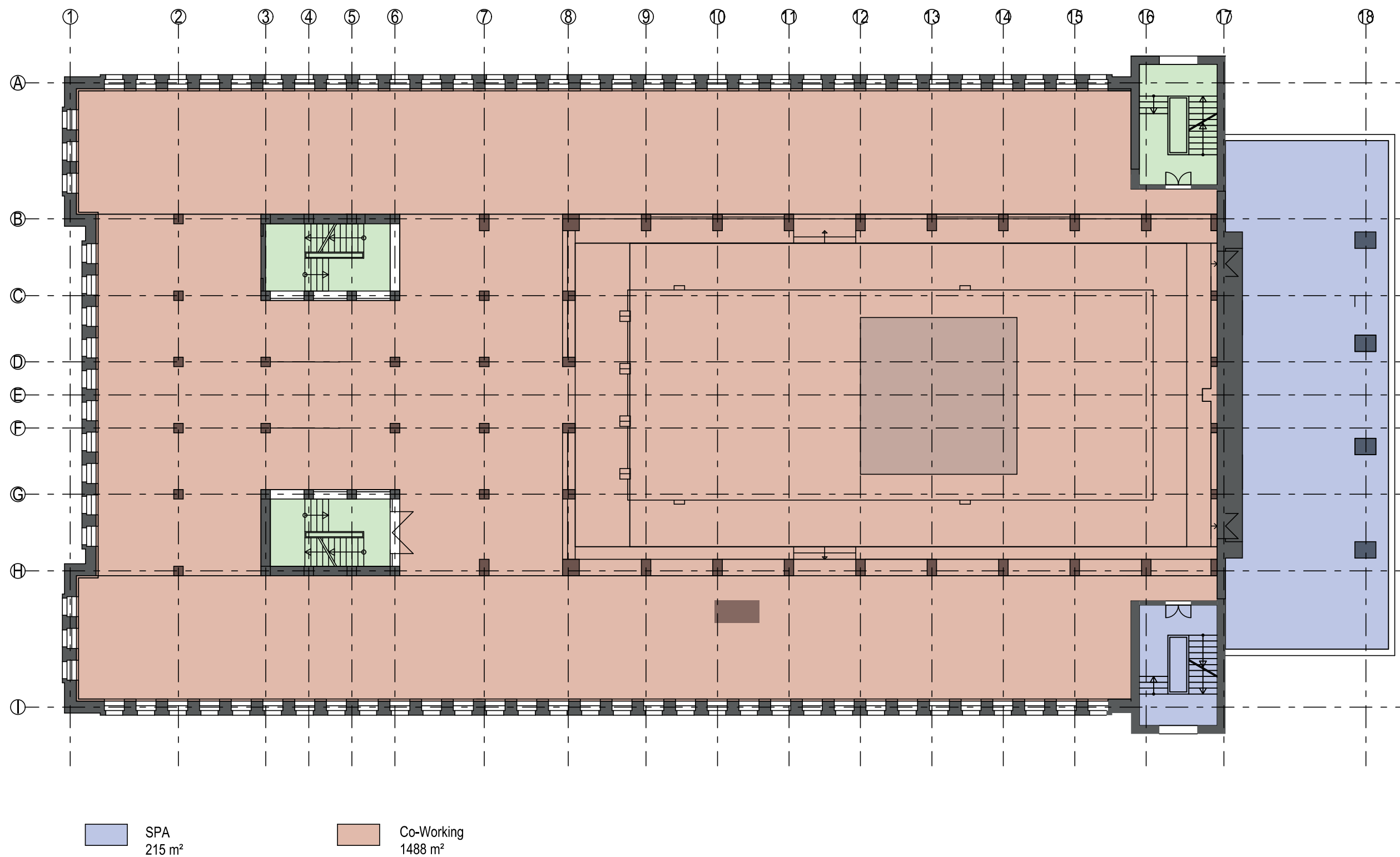
Maßstab | 1:1.000

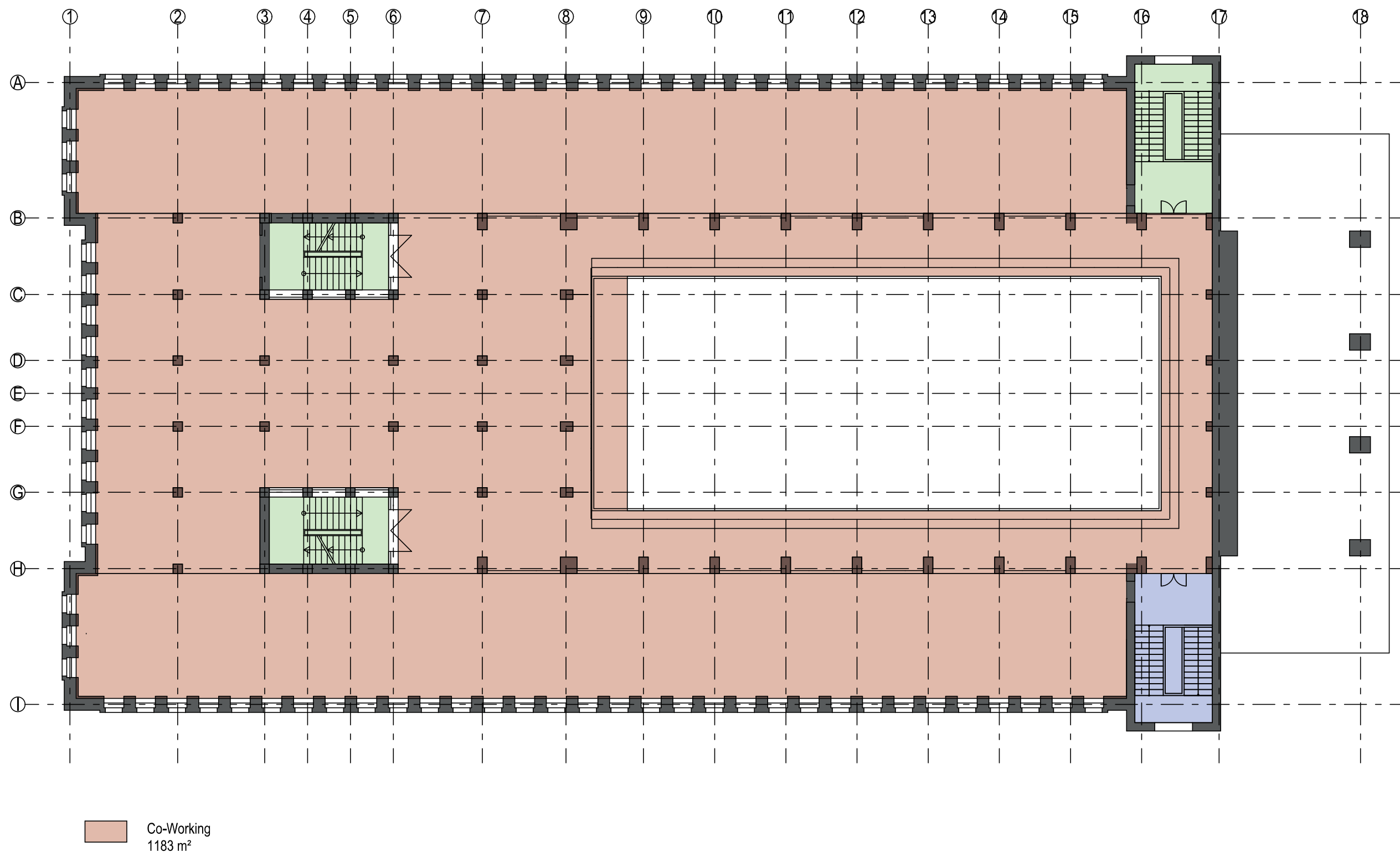






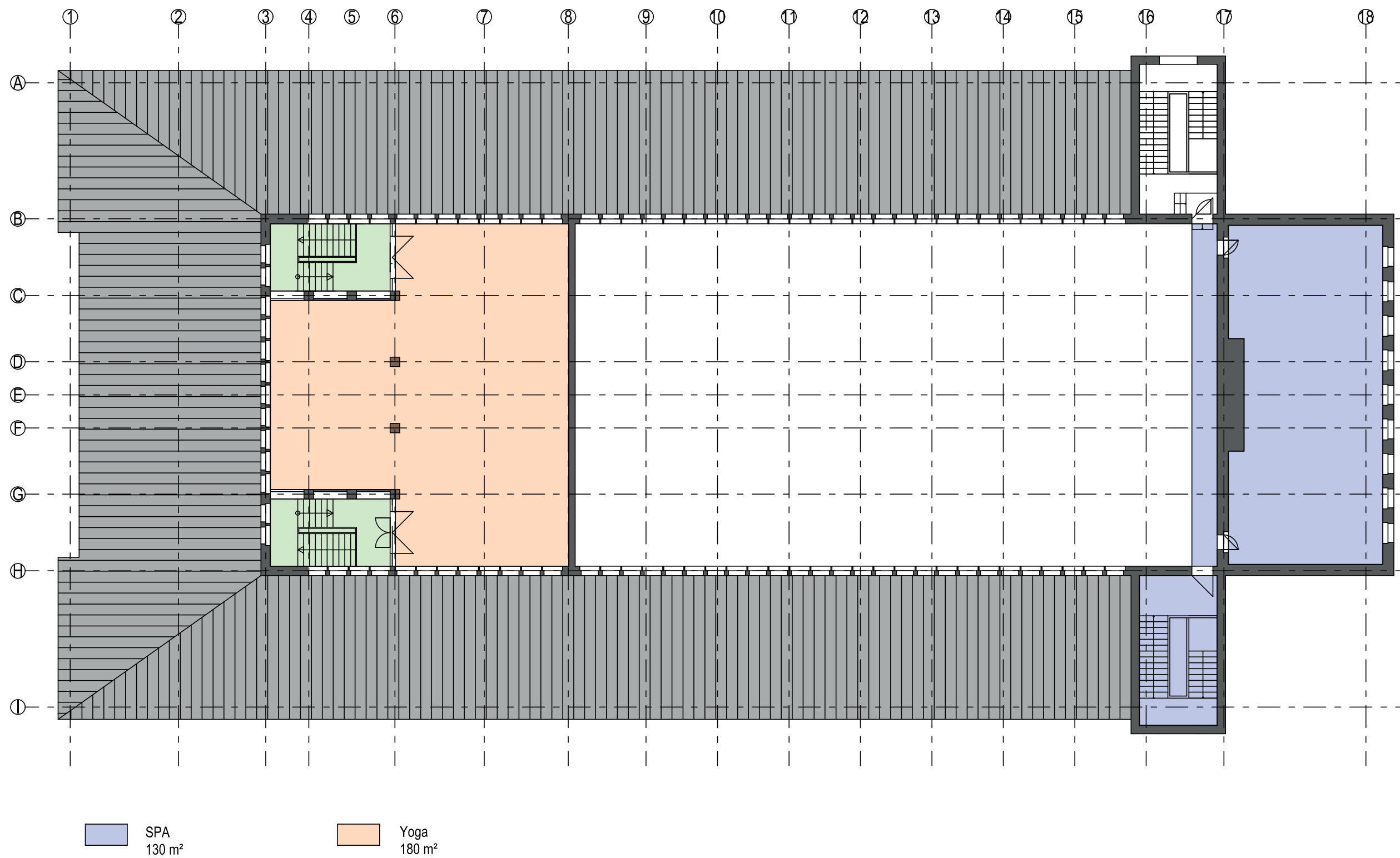
Erdgeschoss
Maßstab | 1:200





Zweites Obergeschoss

Maßstab | 1:200





LEGENDE

- Gebietsgrenze
Entwicklungsstudie "Sachsenbad"
ca. 3,63 ha
- Sachsenbad Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude
- Bestandsbäume
- Sportanlage Bestand
- Betrachtungsfläche

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster
Quelle Bestandsdaten Liegenschaftskataster: Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Vervielfältigung und
Verarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.

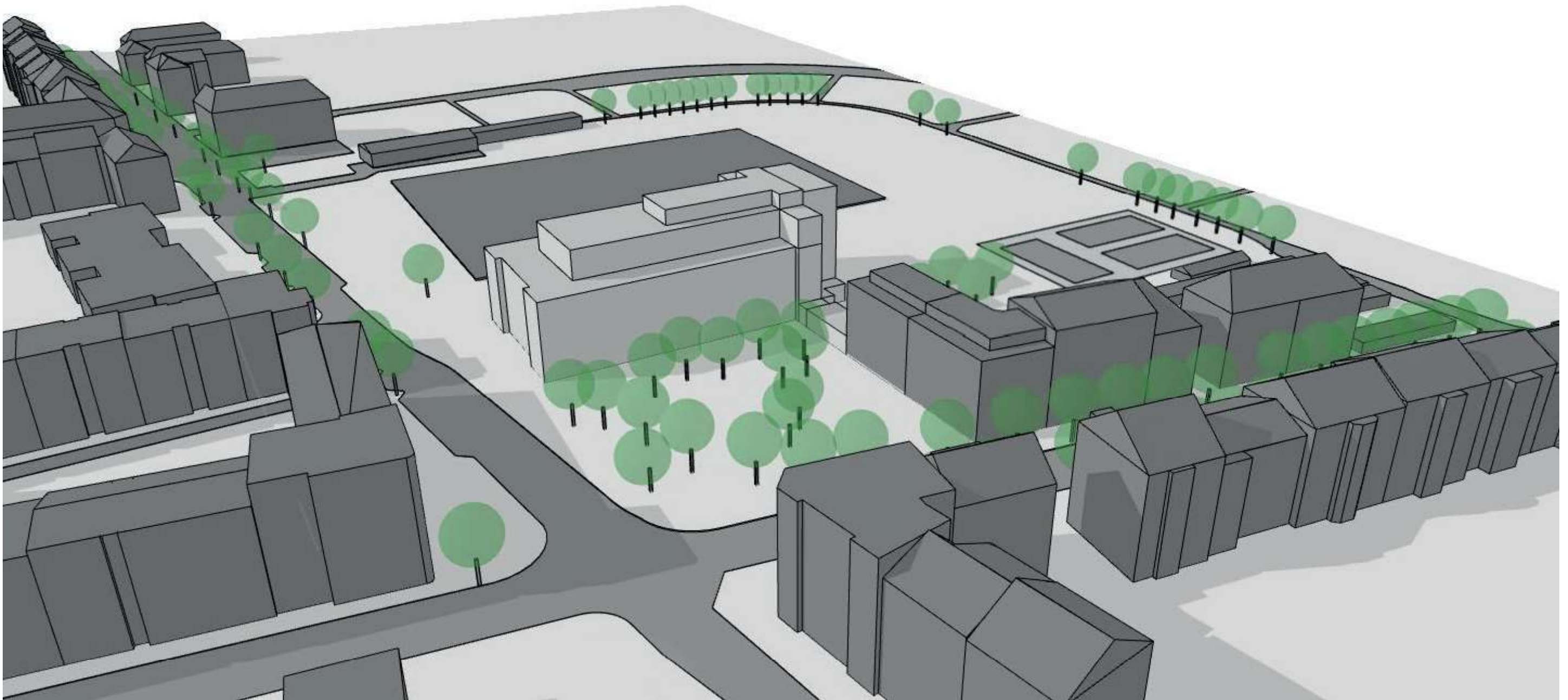
Projekt

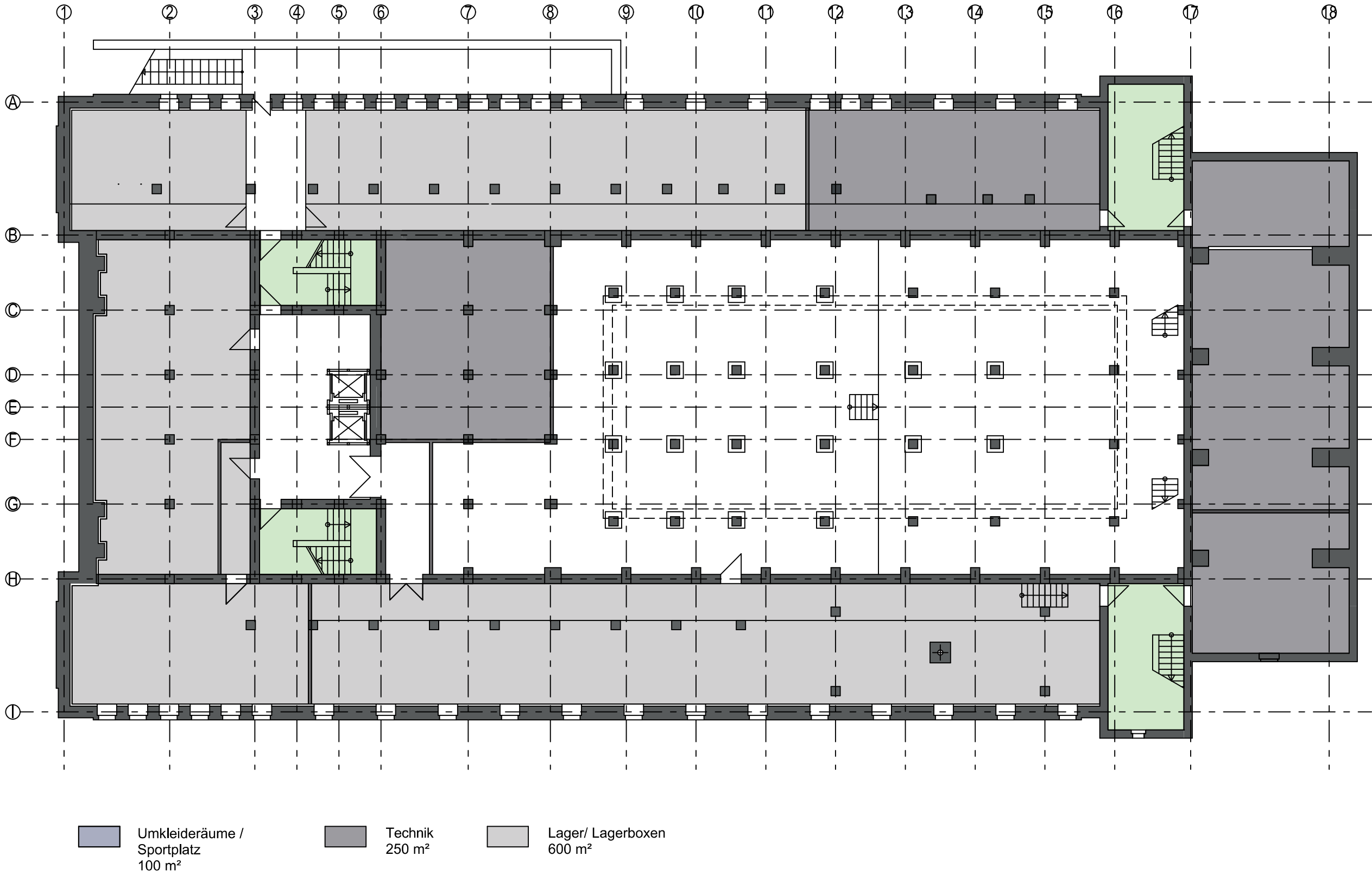
**Entwicklungsstudie
"Sachsenbad Dresden"**

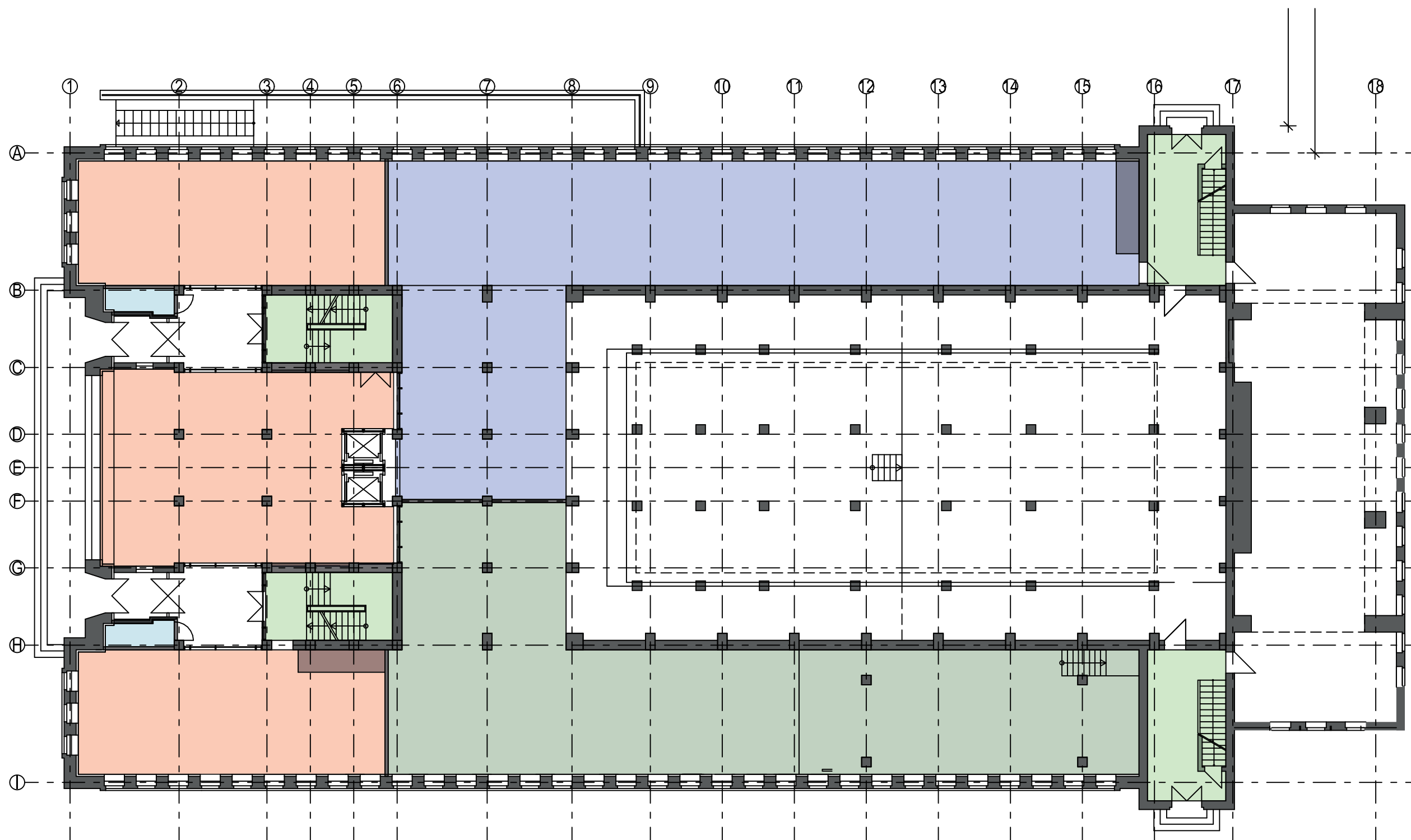
Planbezeichnung

Betrachtungsfläche Gesundheitsbad Szenario

Auftraggeber	Auftragnehmer
	STESAD
Landeshauptstadt Dresden Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	STESAD GmbH Treuhänderischer Entwicklungsträger und Treuhänderischer Sanierungsträger der Landeshauptstadt Dresden
Stand	Maßstab
31.03.2021	1:1.000







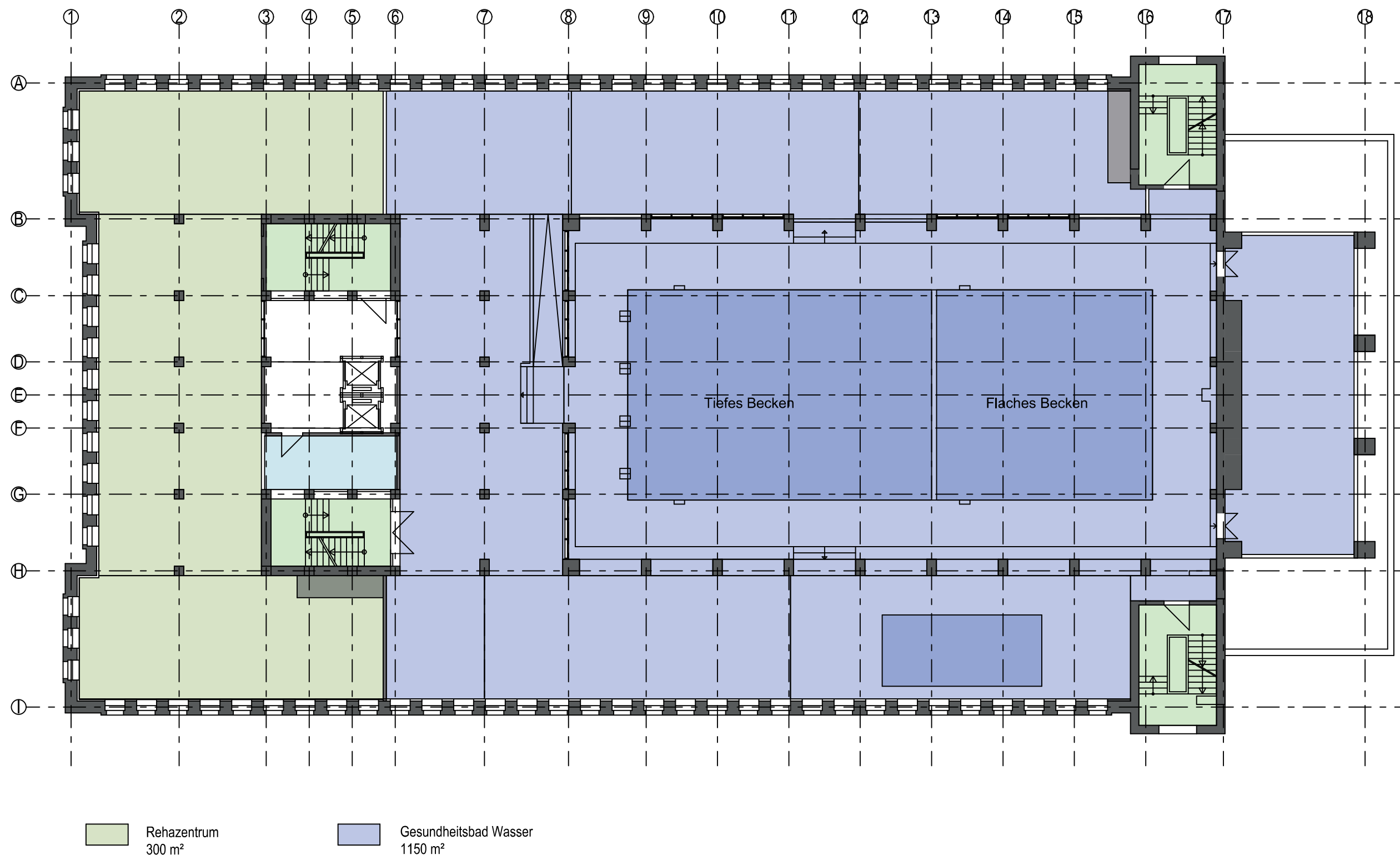
öffentliche WC
6 m²

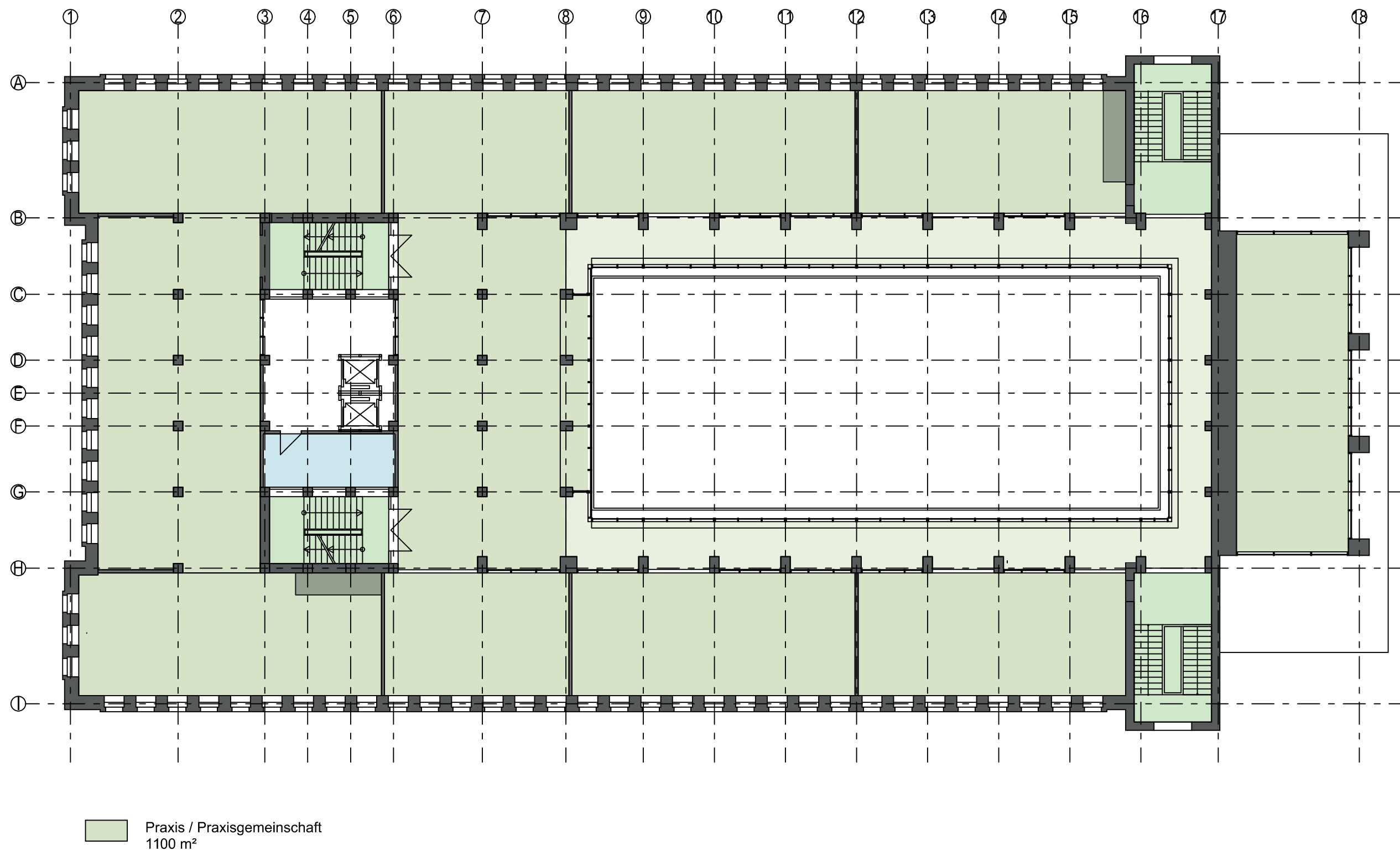
Stadtteilzentrum + Café +
Eingangsbereich
285 m²

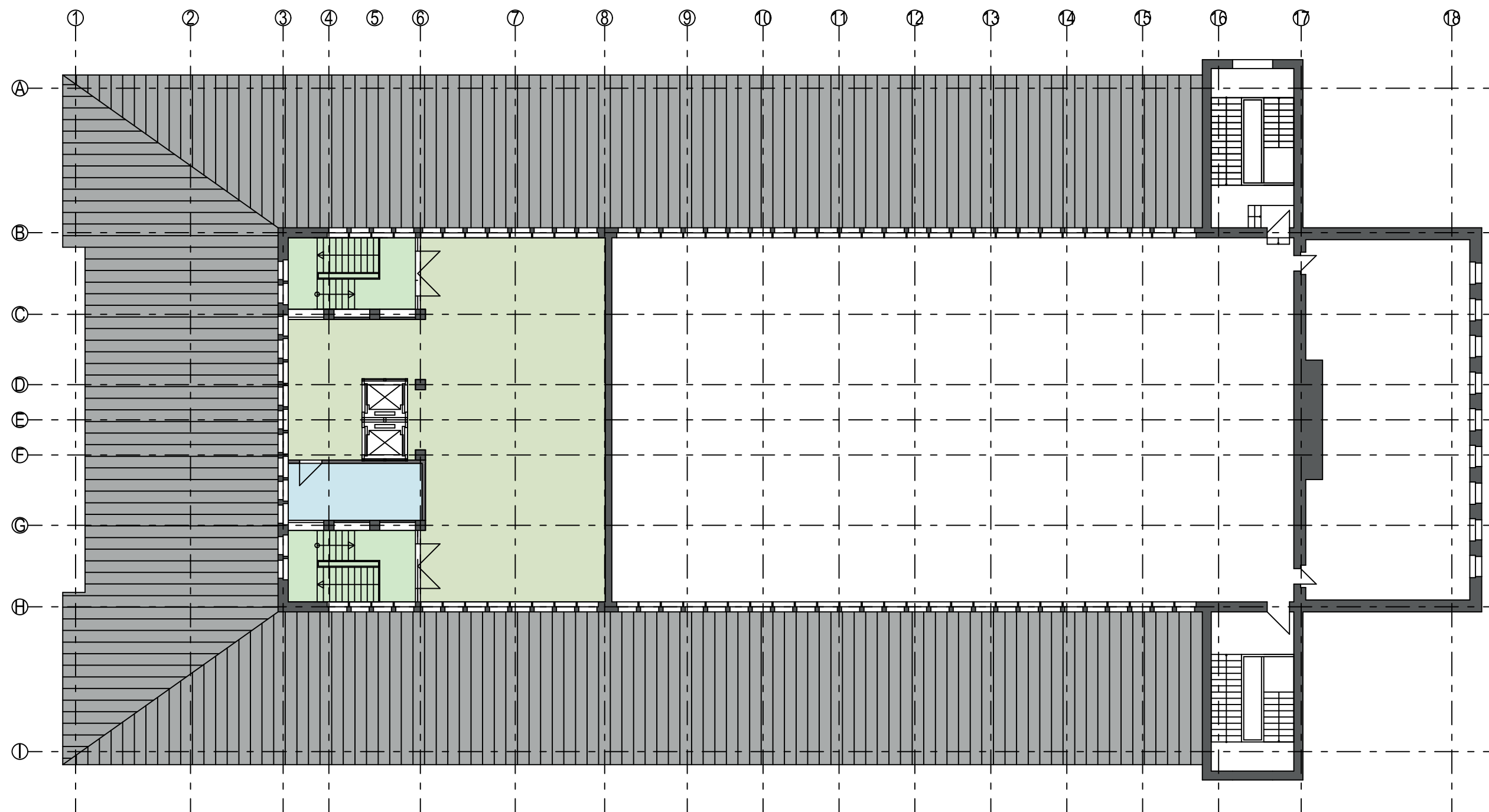
Physiotherapie +
Gerätetraining
260 m²

Saunabereich
285 m²

Erdgeschoss
Maßstab | 1:200







Präventionszentrum / Gruppentraining / Tanz
 175 m²

Dachgeschoss
 Maßstab | 1:200



LEGENDE

- Gebietsgrenze
Entwicklungsstudie "Sachsenbad"
ca. 3,63 ha
- Sachsenbad Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude
- Bestandsbäume
- Sportanlage Bestand
- Betrachtungsfläche

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster
Quelle Bestandsdaten Liegenschaftskataster: Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Vervielfältigung und
Verarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.

Projekt

**Entwicklungsstudie
"Sachsenbad Dresden"**

Planbezeichnung

Betrachtungsfläche Gesundheits-/Schwimmbad Szenario

Auftraggeber	Auftragnehmer
	STESAD
Landeshauptstadt Dresden Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	STESAD GmbH Treuhänderischer Entwicklungsträger und Treuhänderischer Sanierungsträger der Landeshauptstadt Dresden
Stand	Maßstab
31.03.2021	1:1.000



LEGENDE

- Gebietsgrenze
Entwicklungsstudie "Sachsenbad"
ca. 3,63 ha
- Sachsenbad Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude
- Sachsenbad Erweiterungsbau
- Bestandsbäume
- Sportanlage Neu
- Sportanlage Bestand

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster
Quelle Bestandsdaten Liegenschaftskataster: Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Vervielfältigung und
Verarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.

Projekt

**Entwicklungsstudie
"Sachsenbad Dresden"**

Planbezeichnung

Lageplan Gesundheits-/Schwimmbad Szenario

Auftraggeber

 Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau,
Verkehr und Liegenschaften

Stand

31.03.2021

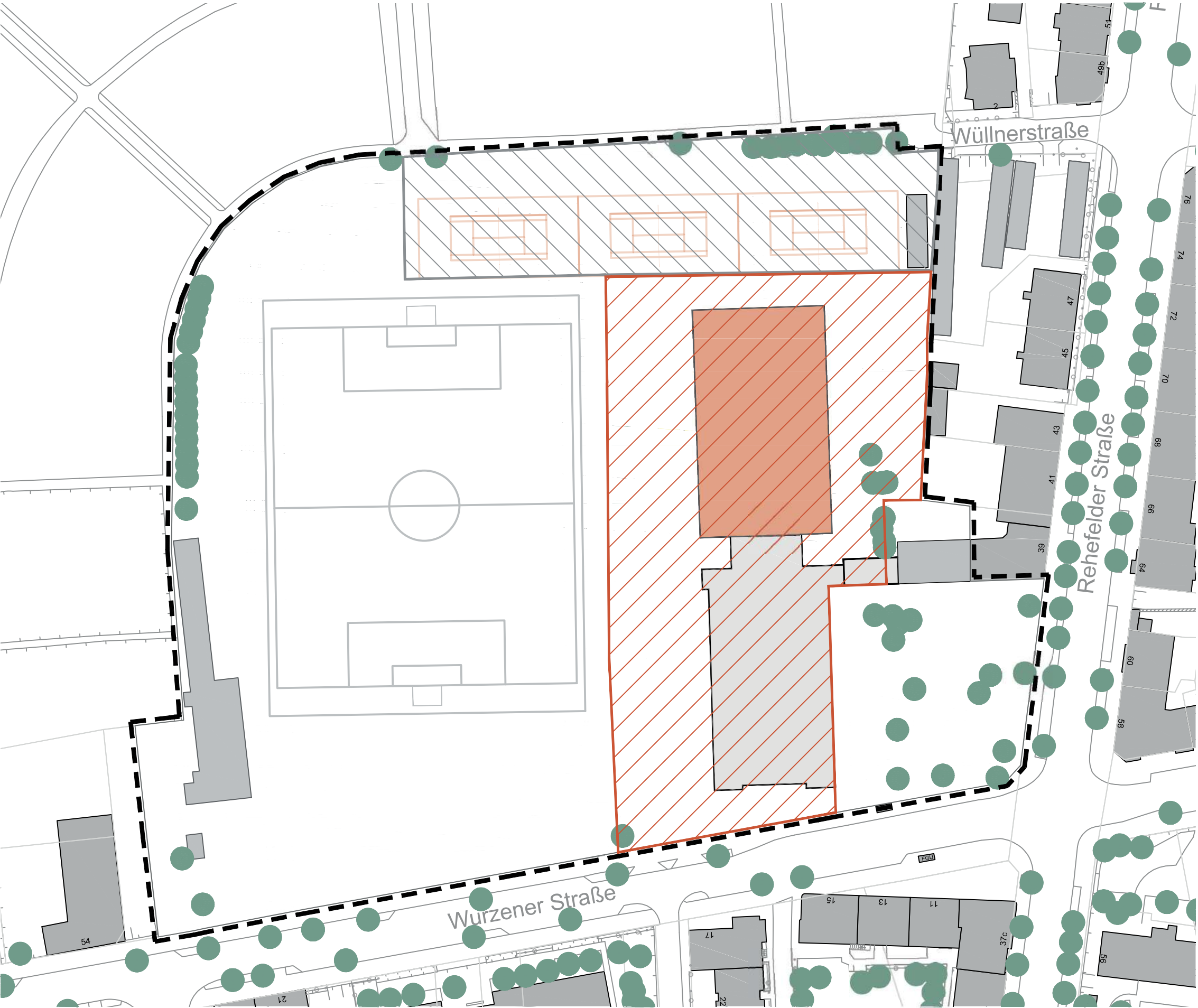
Auftragnehmer

STESAD 

STESAD GmbH
Treuhänderischer Entwicklungsträger
und Treuhänderischer Sanierungsträger
der Landeshauptstadt Dresden

Maßstab

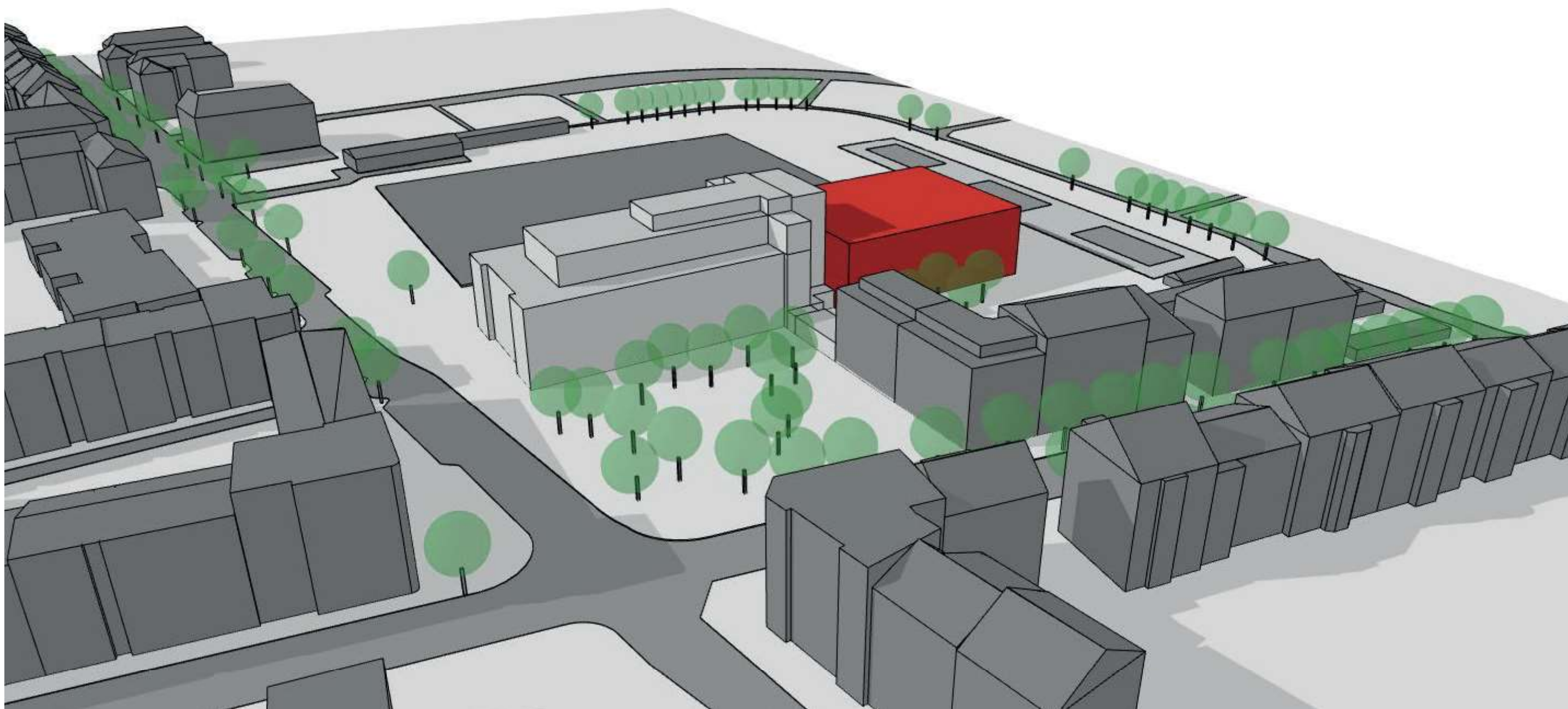
1:1.000

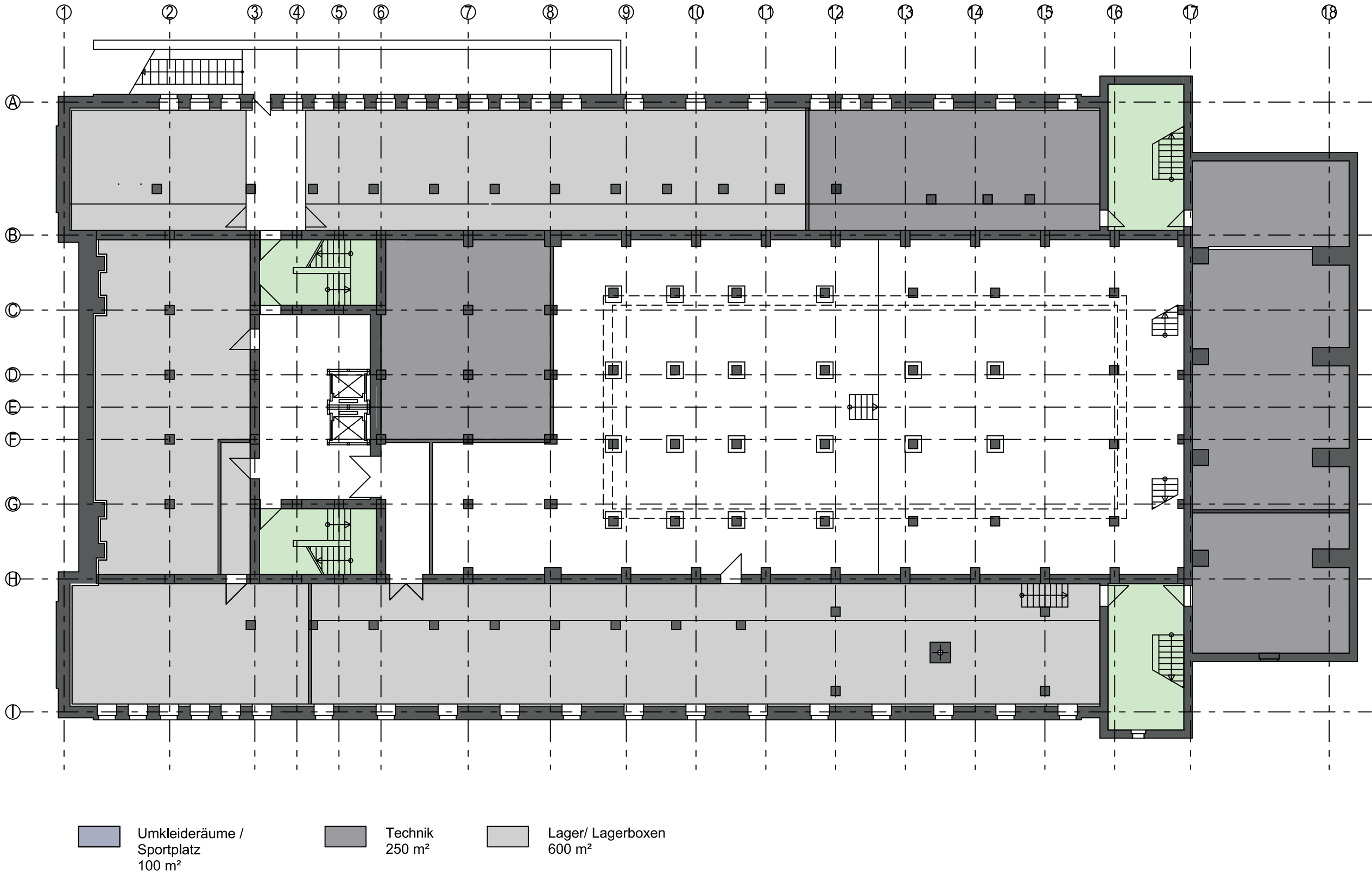


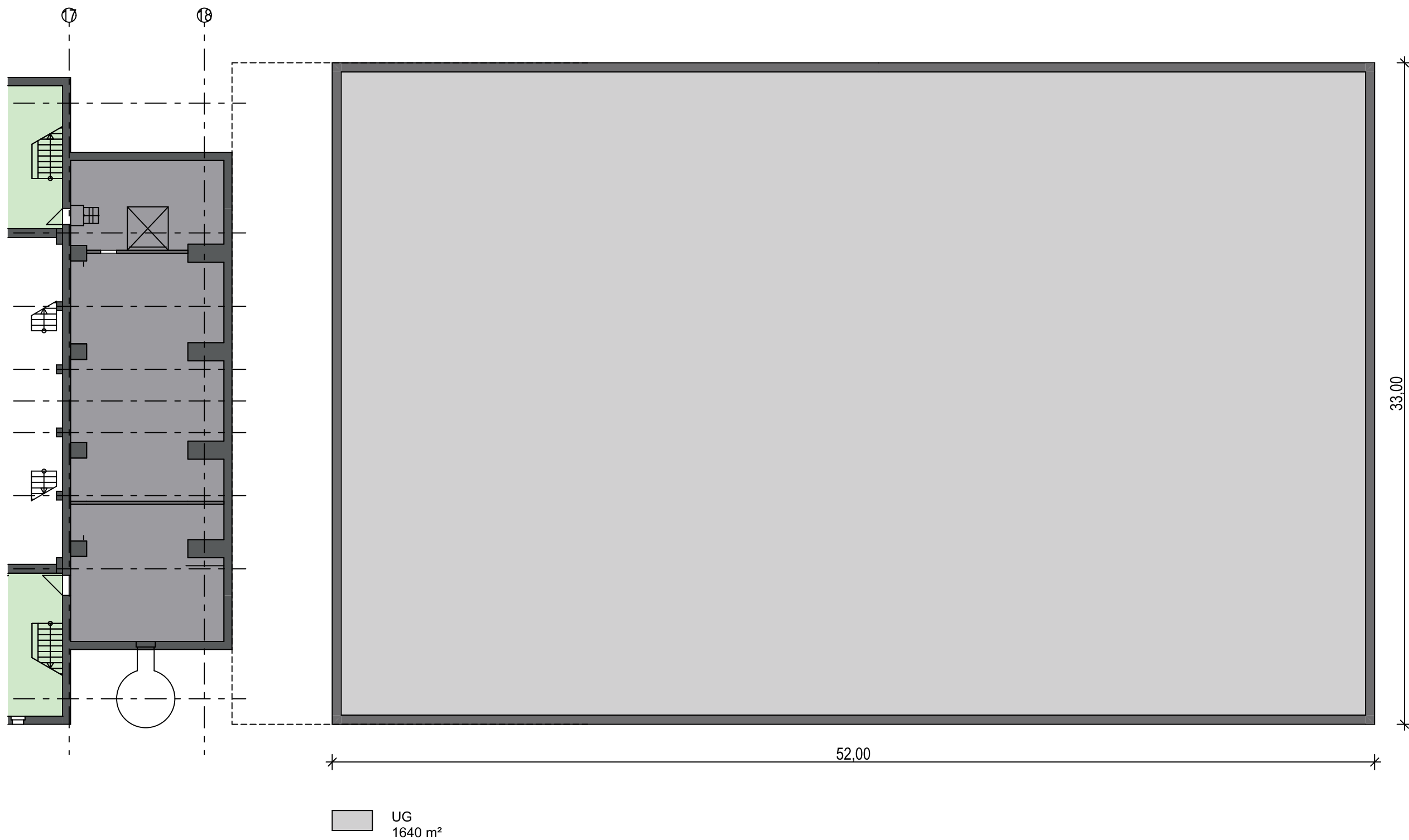
- LEGENDE**
- Gebietsgrenze
Entwicklungsstudie "Sachsenbad"
ca. 3,63 ha
 - Sachsenbad Bestandsgebäude
 - Bestandsgebäude
 - Sachsenbad Erweiterungsbau
 - Bestandsbäume
 - Sportanlage Bestand
 - Sportanlage Neu
 - Betrachtungsfläche Sachsenbad
 - Betrachtungsfläche Eigenbetrieb Sport

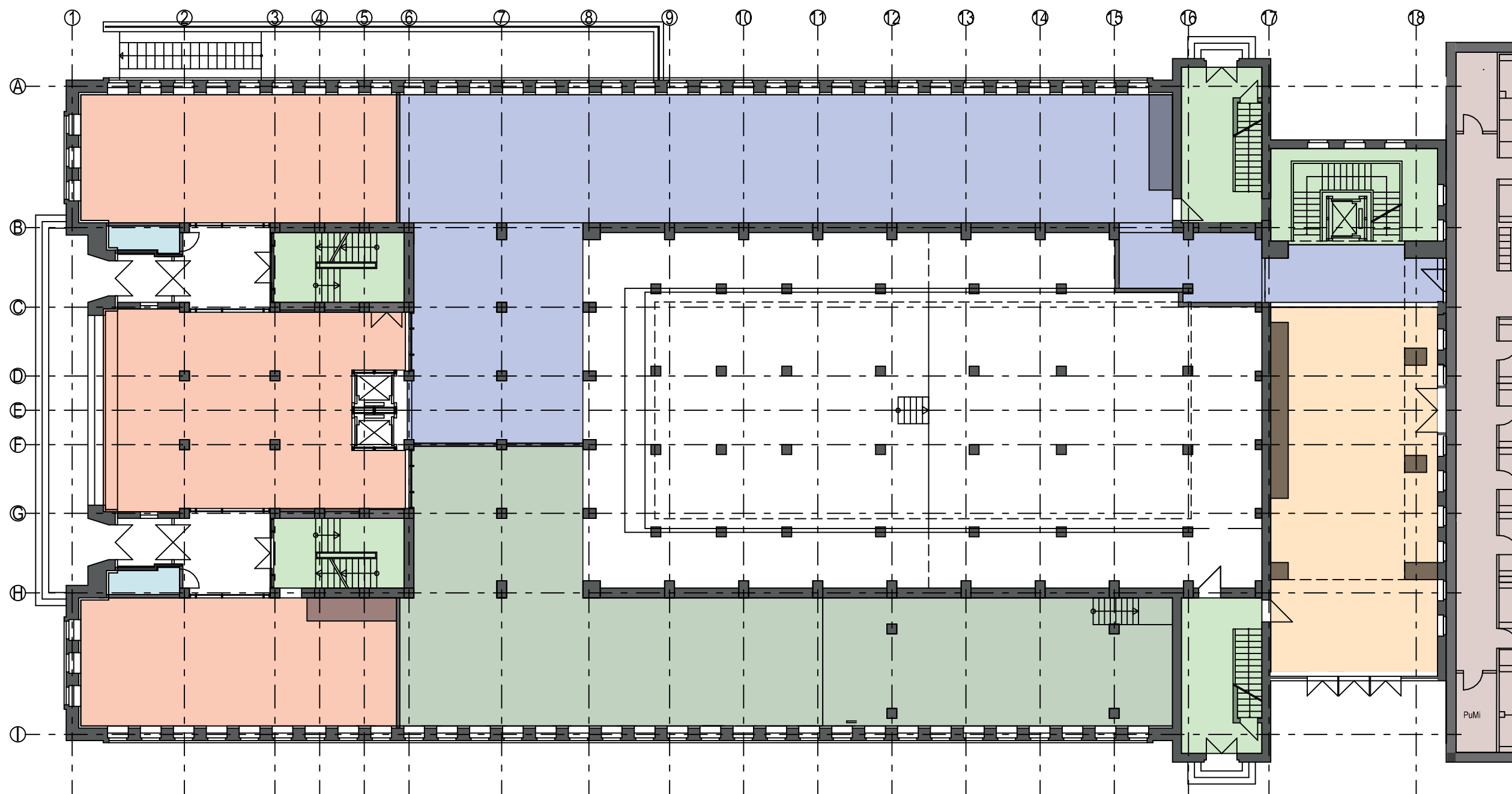
Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster
Quelle Bestandsdaten Liegenschaftskataster: Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Vervielfältigung und
Verarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.

Projekt Entwicklungsstudie "Sachsenbad Dresden"		
Planbezeichnung Flächendifferenzierung Gesundheits-/Schwimmbad Szenario		
Auftraggeber Landeshauptstadt Dresden Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	Auftragnehmer STESAD STESAD GmbH Treuhänderischer Entwicklungsträger und Treuhänderischer Sanierungsträger der Landeshauptstadt Dresden	
Stand 31.03.2021	Maßstab 1:1.000	









öffentliche WC
6 m²

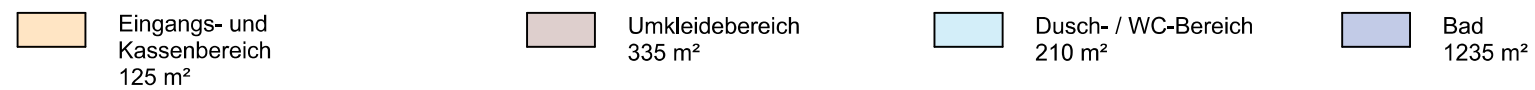
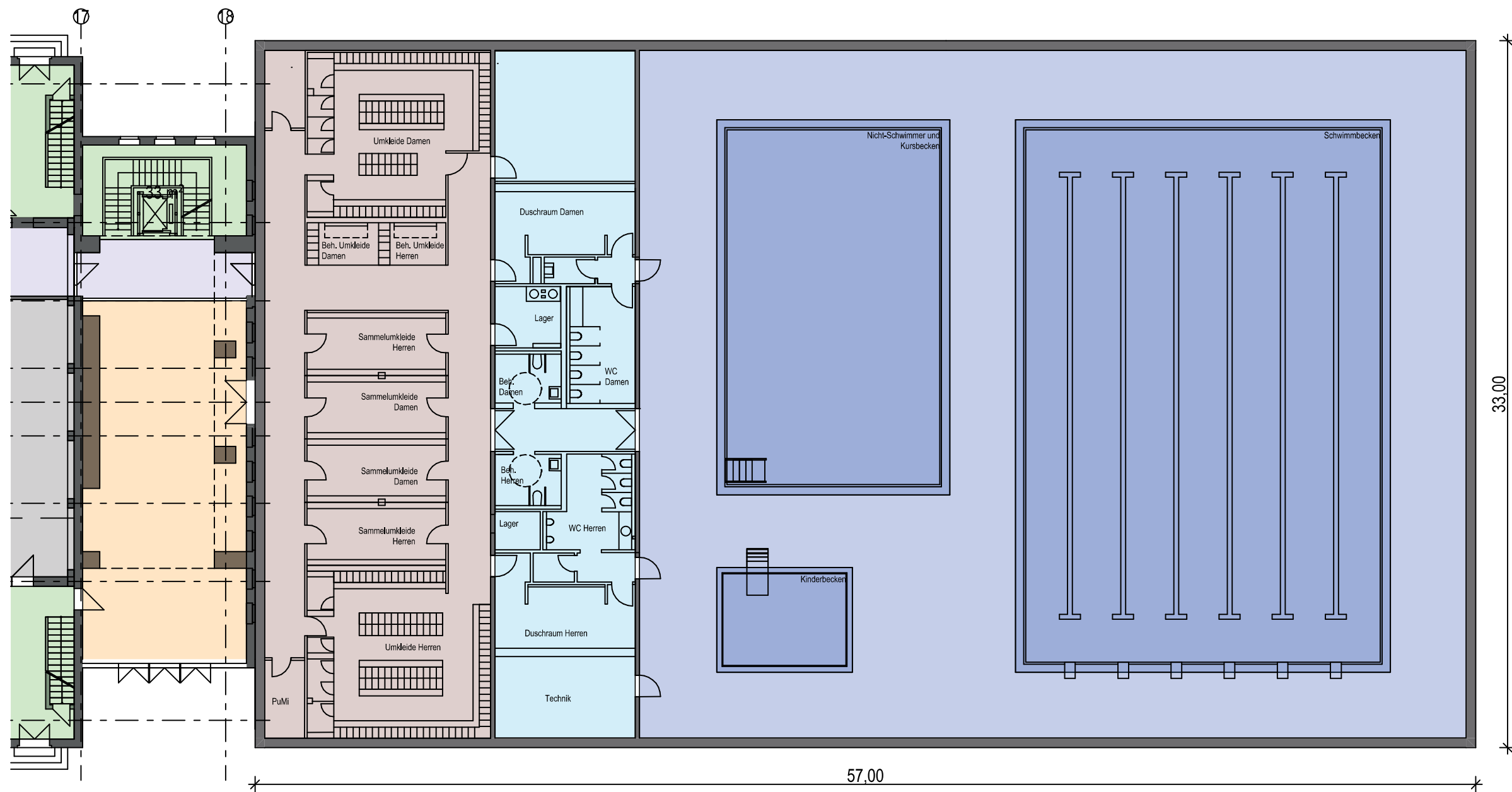
Stadtteilzentrum + Café +
Eingangsbereich
285 m²

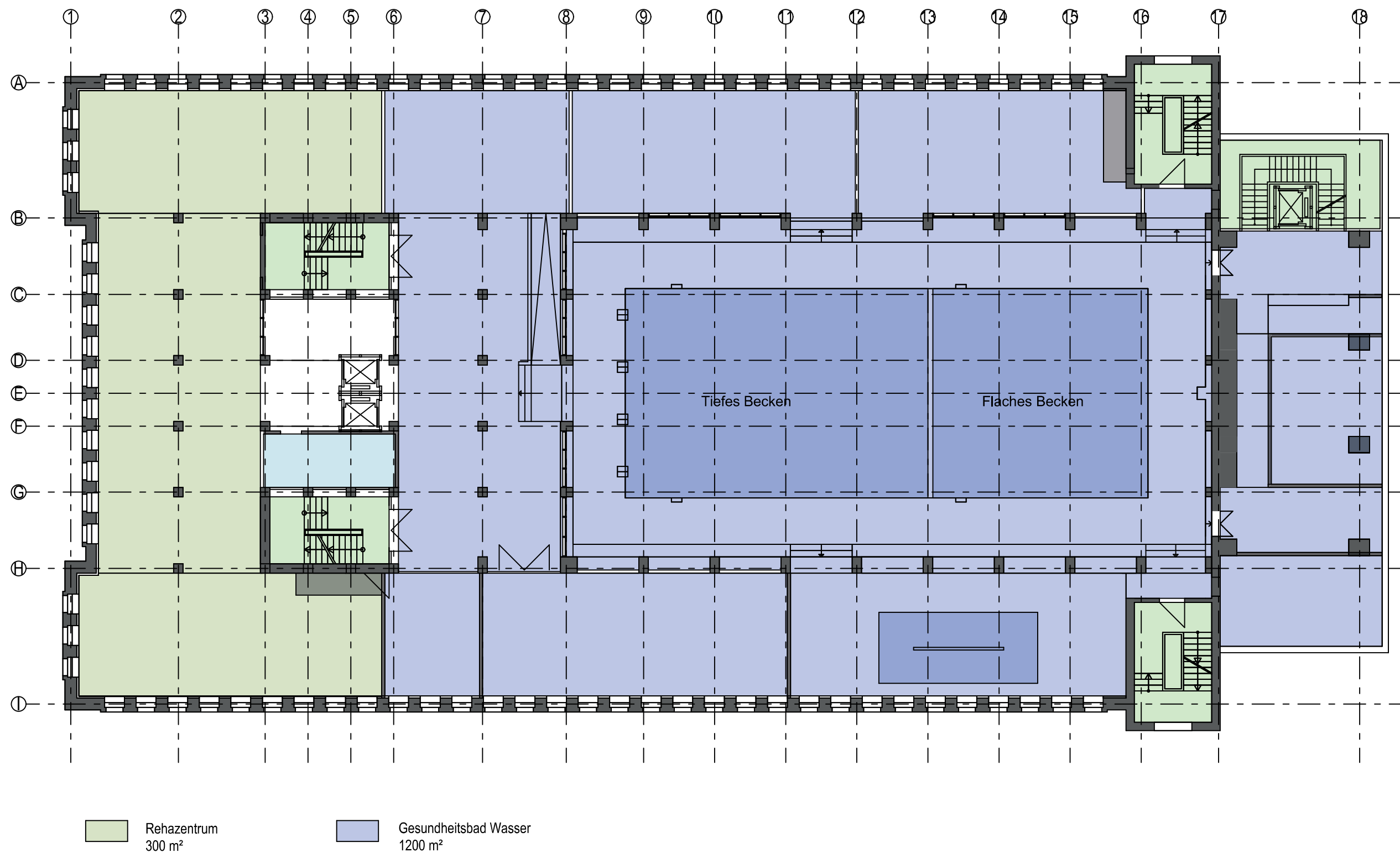
Physiotherapie +
Gerätetraining
260 m²

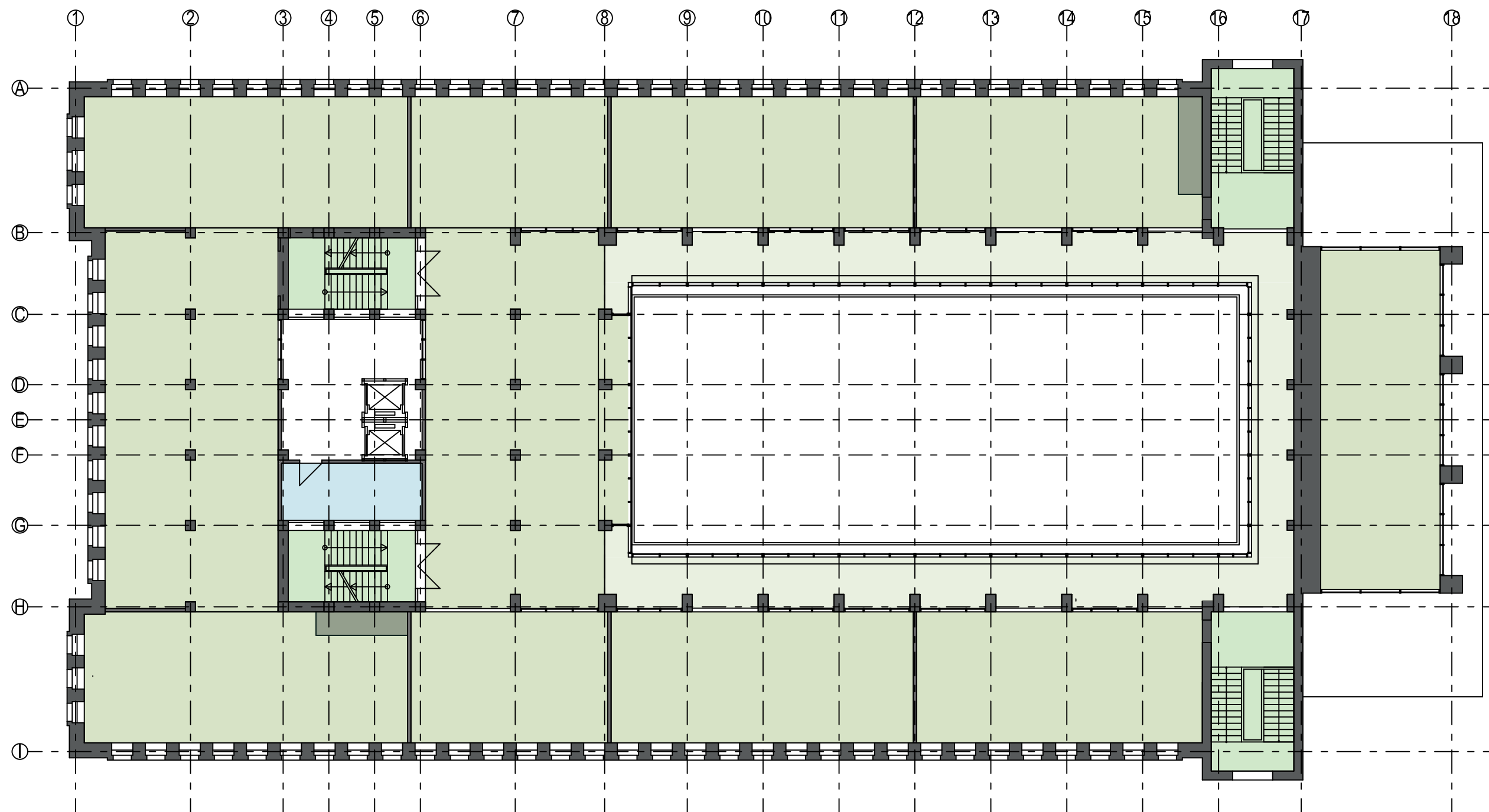
Saunabereich
285 m²

Eingangs- und
Kassenbereich
125 m²

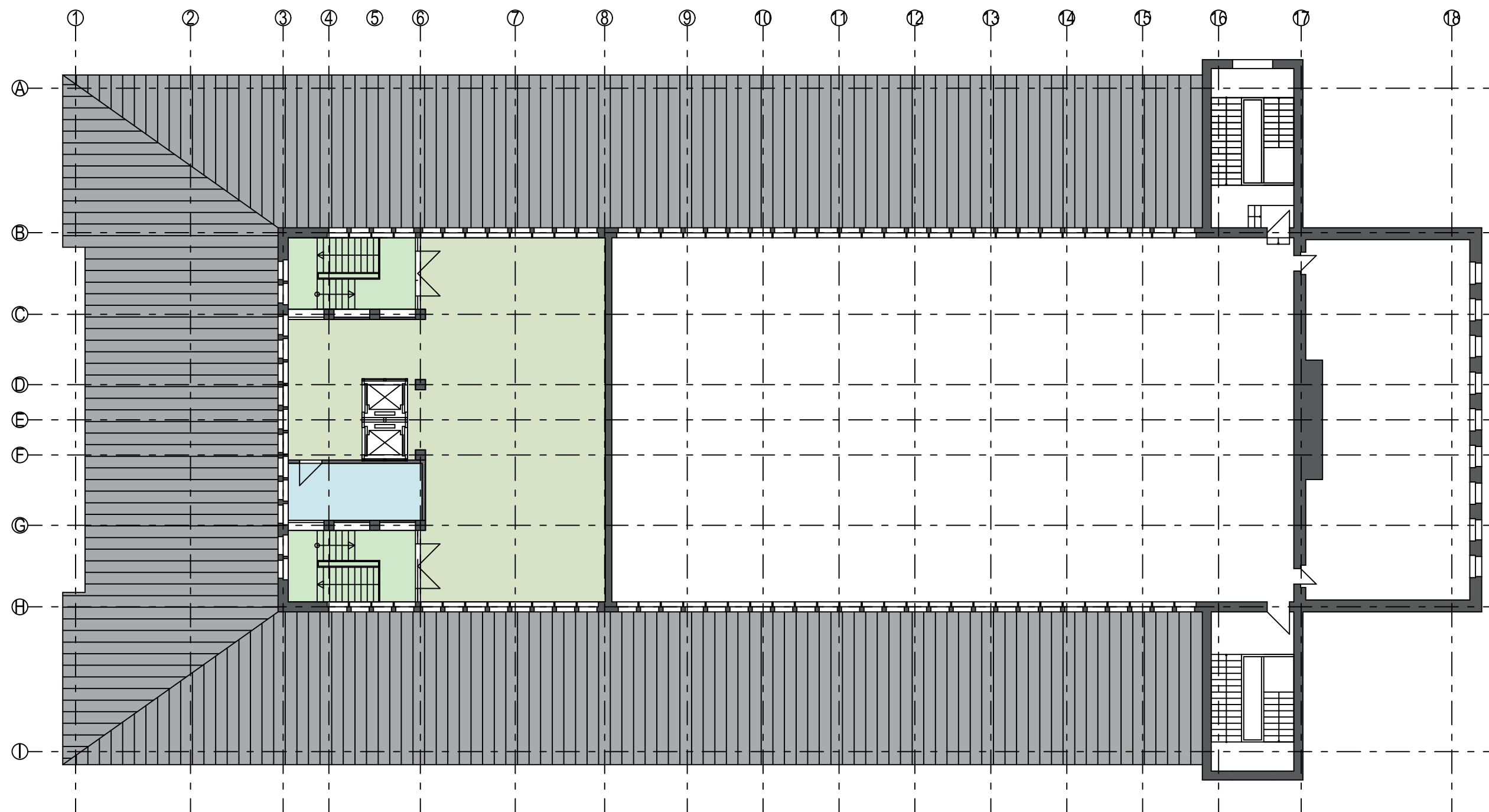
Erdgeschoss
Maßstab | 1:200





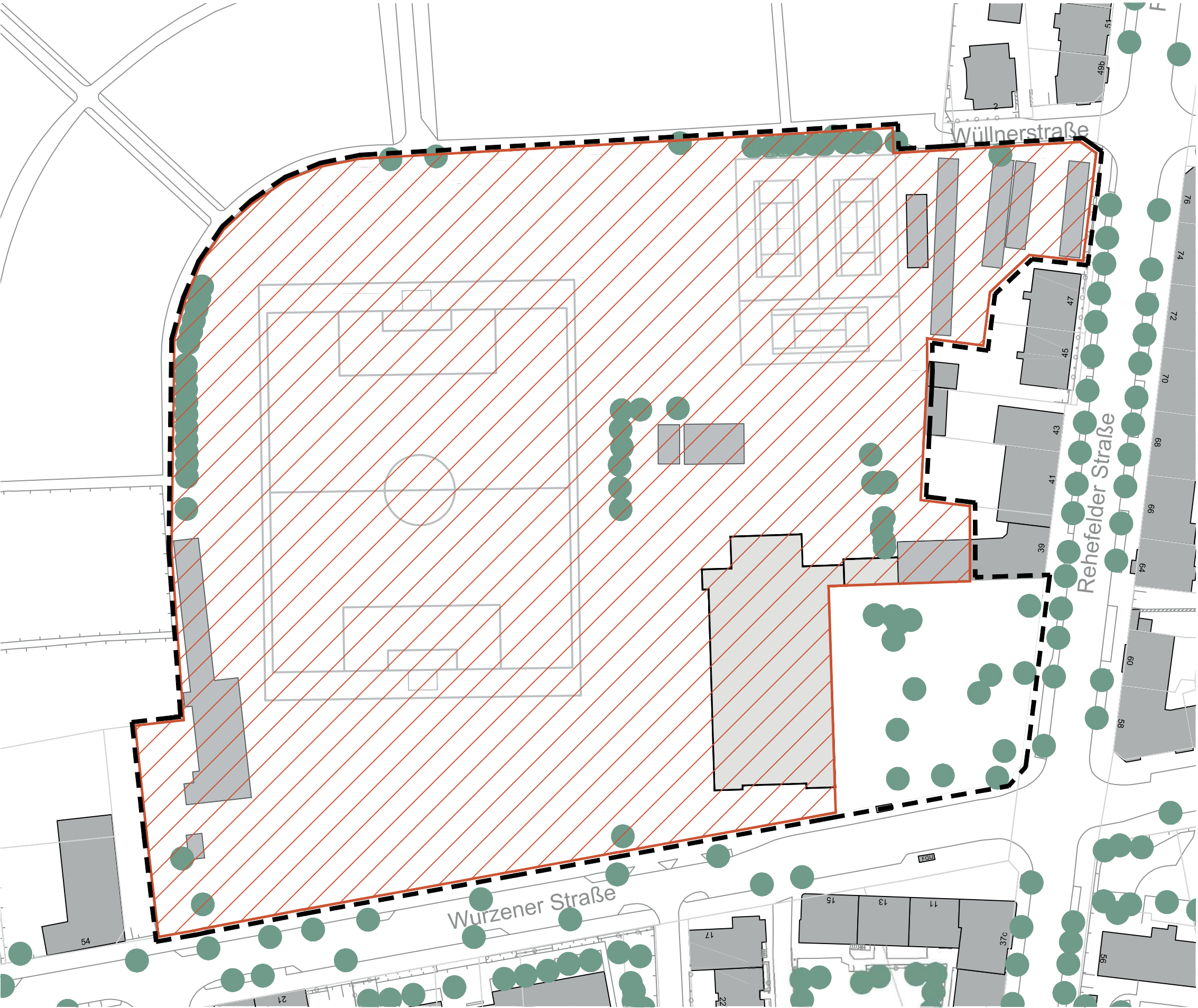


Praxis / Praxisgemeinschaft
 1100 m²



Präventionszentrum / Gruppentraining / Tanz
 175 m²

Dachgeschoss
 Maßstab | 1:200



LEGENDE

- Gebietsgrenze
Entwicklungsstudie "Sachsenbad"
ca. 3,63 ha
- Sachsenbad Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude
- Bestandsbäume
- Sportanlage Bestand
- Betrachtungsfläche

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster
Quelle Bestandsdaten Liegenschaftskataster: Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Vervielfältigung und
Verarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.

Projekt Entwicklungsstudie "Sachsenbad Dresden"		
Planbezeichnung Betrachtungsfläche Perspektiv Szenario		
Auftraggeber Landeshauptstadt Dresden Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	Auftragnehmer STESAD STESAD GmbH Treuhänderischer Entwicklungsträger und Treuhänderischer Sanierungsträger der Landeshauptstadt Dresden	
Stand 31.03.2021	Maßstab 1:1.000	



LEGENDE

- Gebietsgrenze
Entwicklungsstudie "Sachsenbad"
ca. 3,63 ha
- Sachsenbad Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude
- Sachsenbad Erweiterungsbau
- Neubau
Sozialer Wohnungsbau
- Bestandsbäume
- Sportanlage Neu
- Sozialer Wohnungsbau

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster
Quelle Bestandsdaten Liegenschaftskataster: Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Vervielfältigung und
Verarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.

Projekt
**Entwicklungsstudie
"Sachsenbad Dresden"**

Planbezeichnung
Lageplan Perspektiv Szenario

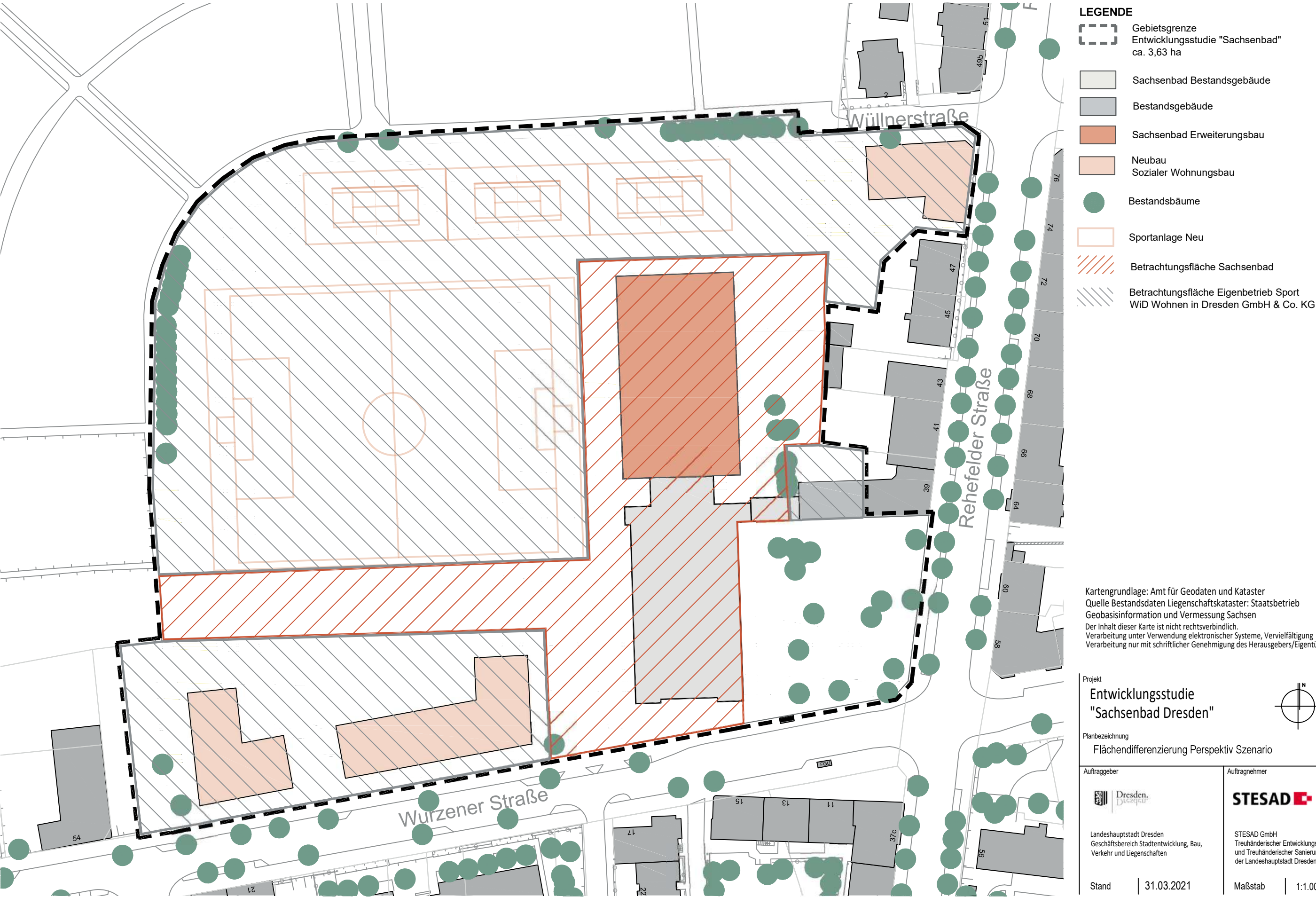
Auftraggeber

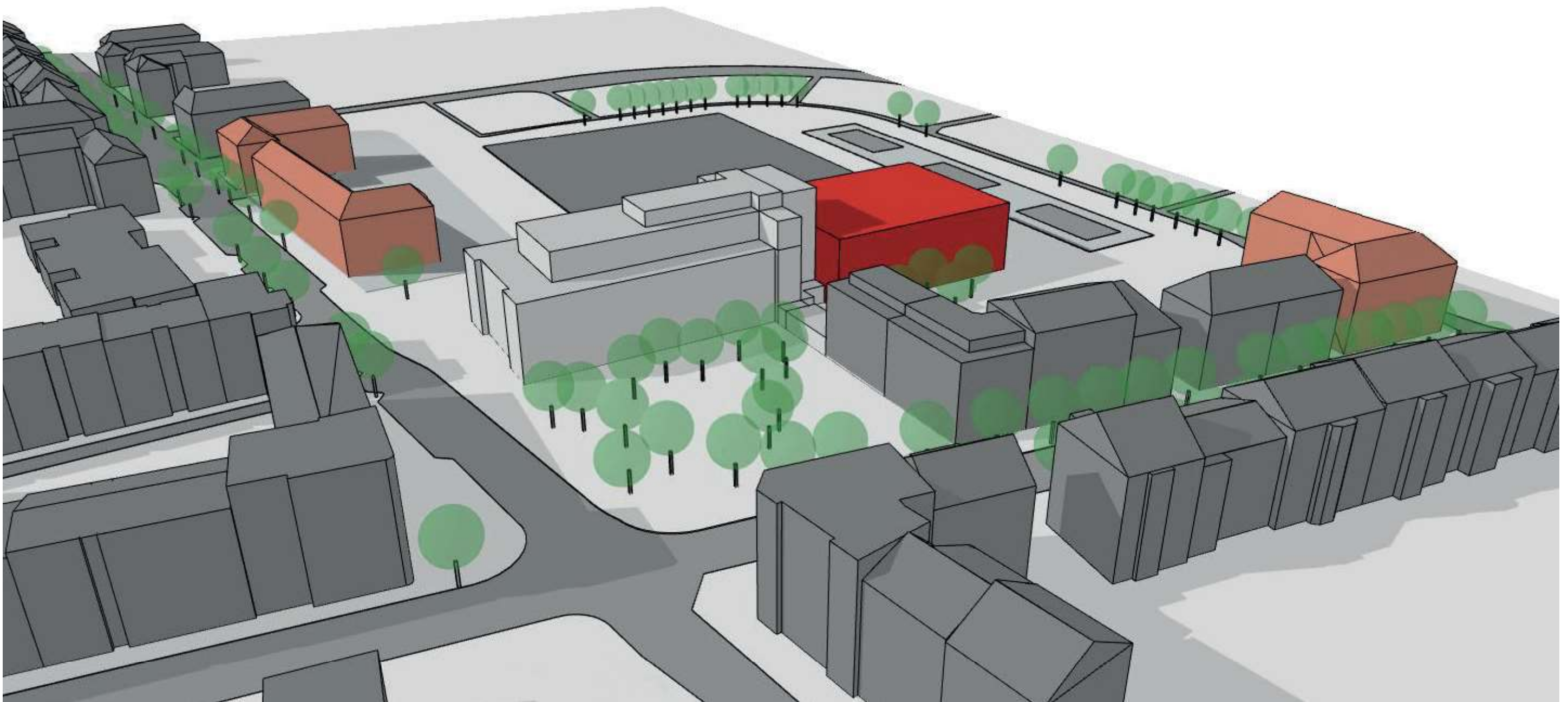
Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau,
Verkehr und Liegenschaften

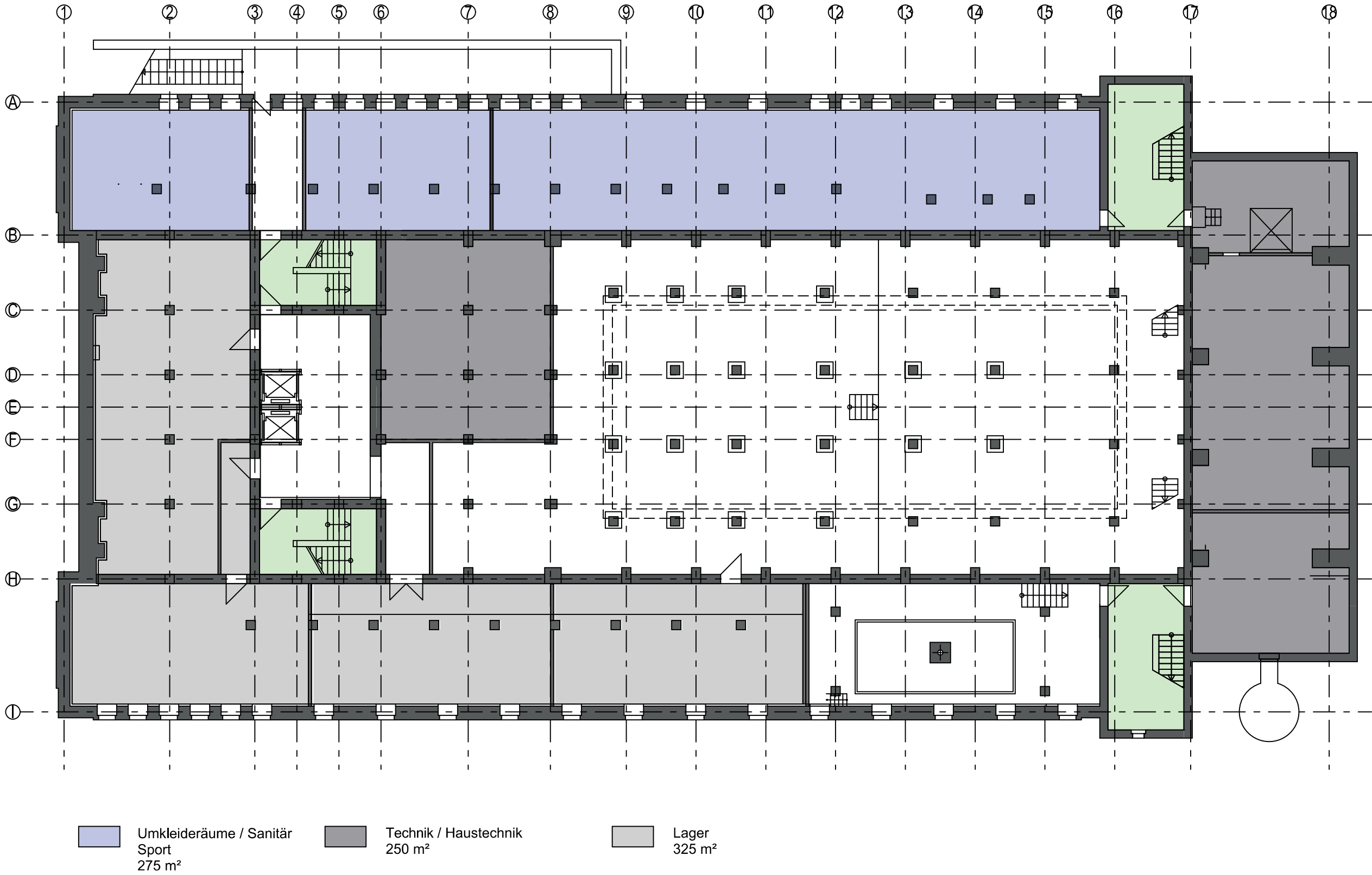
Auftragnehmer
STESAD
STESAD GmbH
Treuhänderischer Entwicklungsträger
und Treuhänderischer Sanierungsträger
der Landeshauptstadt Dresden

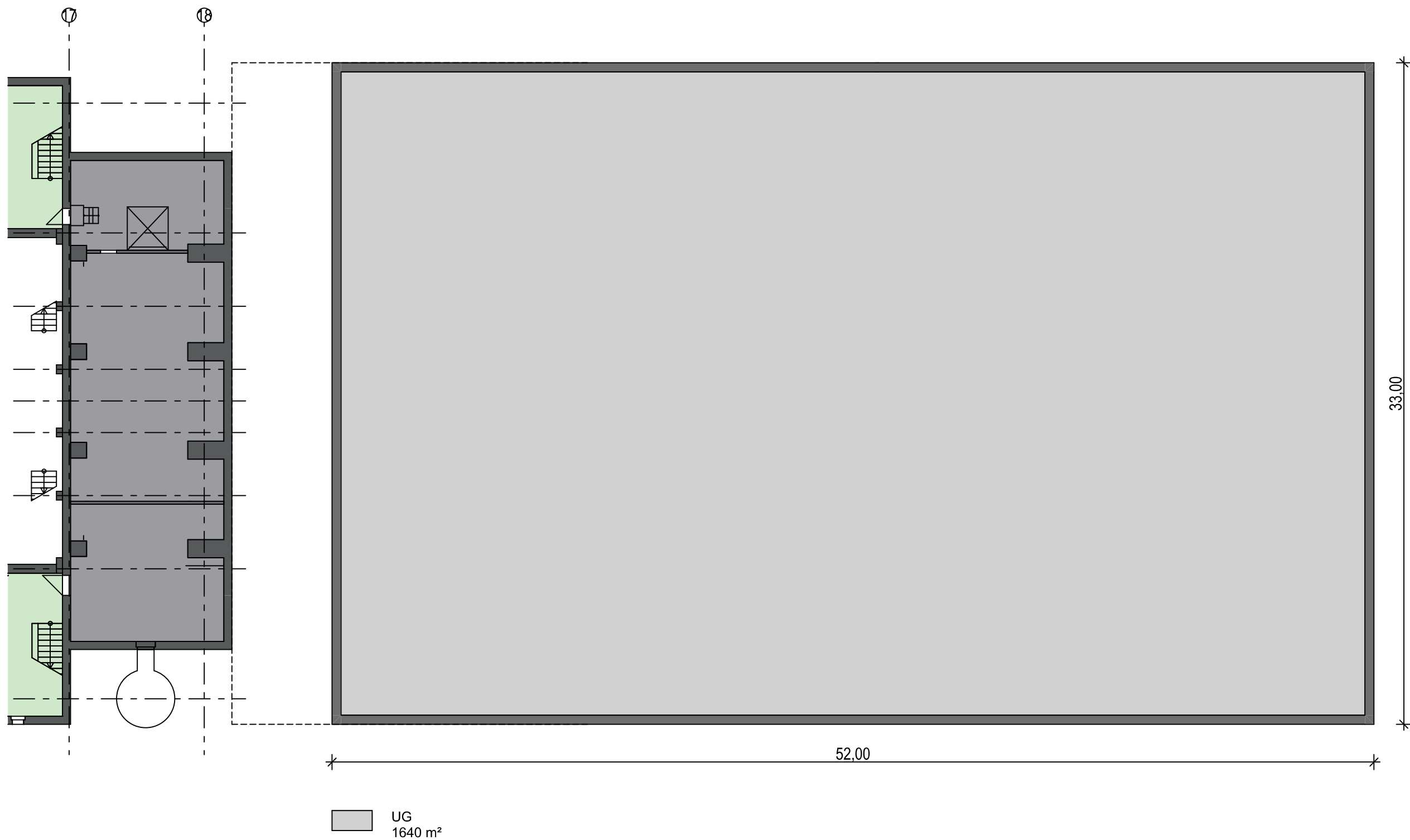
Stand | 31.03.2021

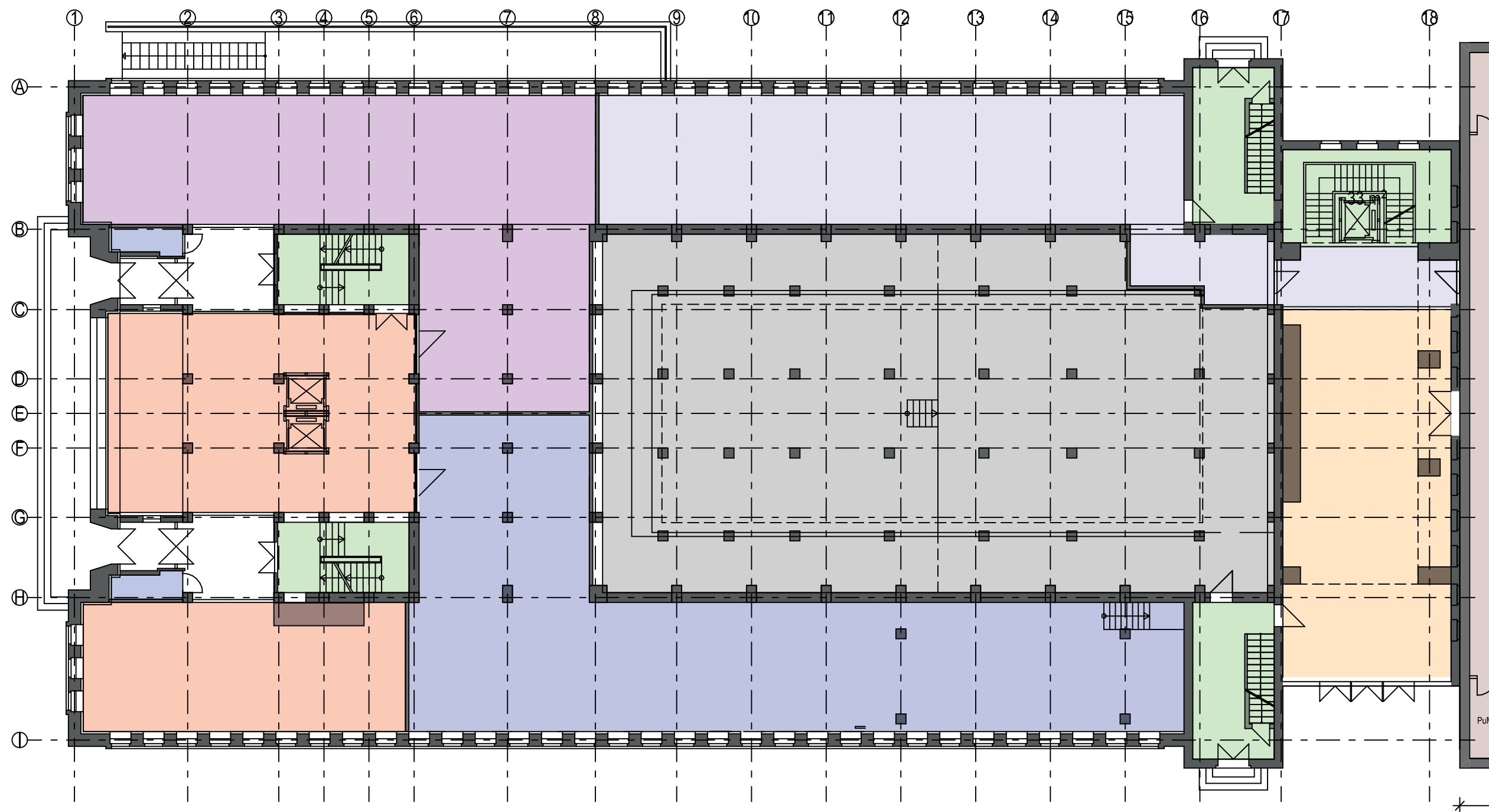
Maßstab | 1:1.000











WC
6 m²

Stadtteilzentrum + Café +
Eingangsbereich
210 m²

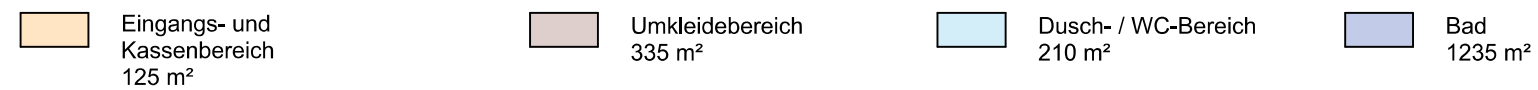
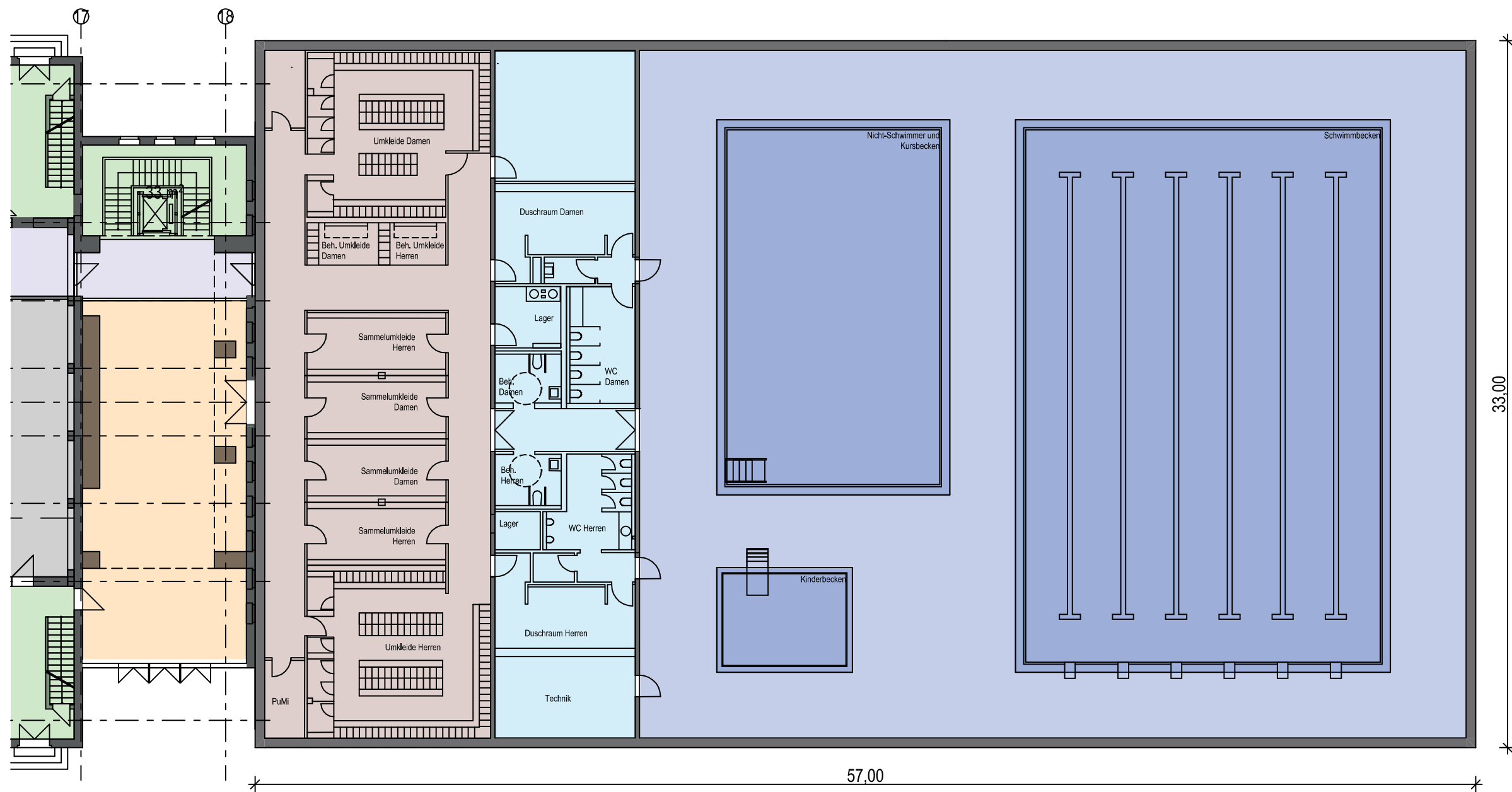
Puppentheater mit Werkstatt
200 m²

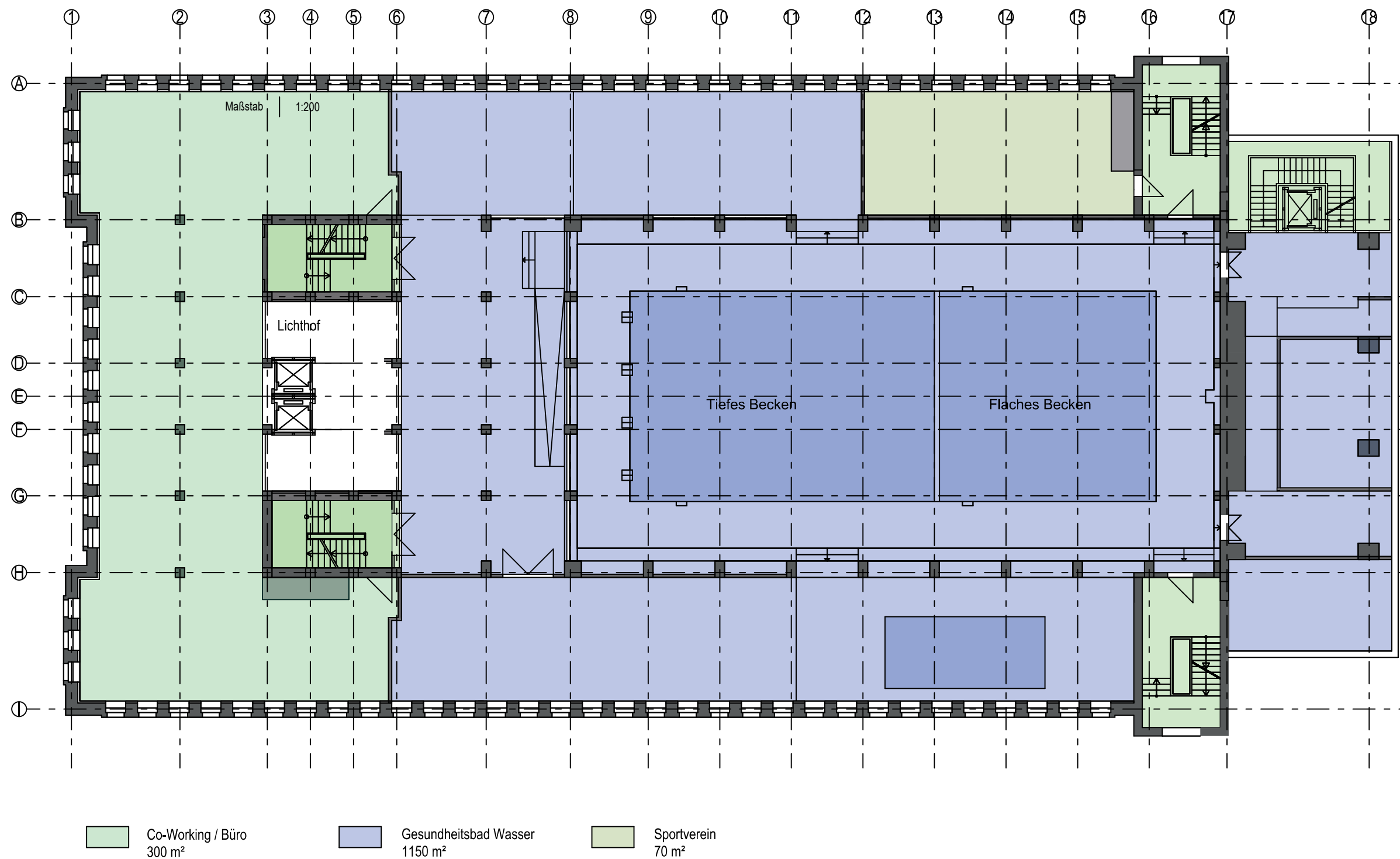
Heinrich-Schütz-
Konservatorium
263 m²

Saunabereich
175 m²

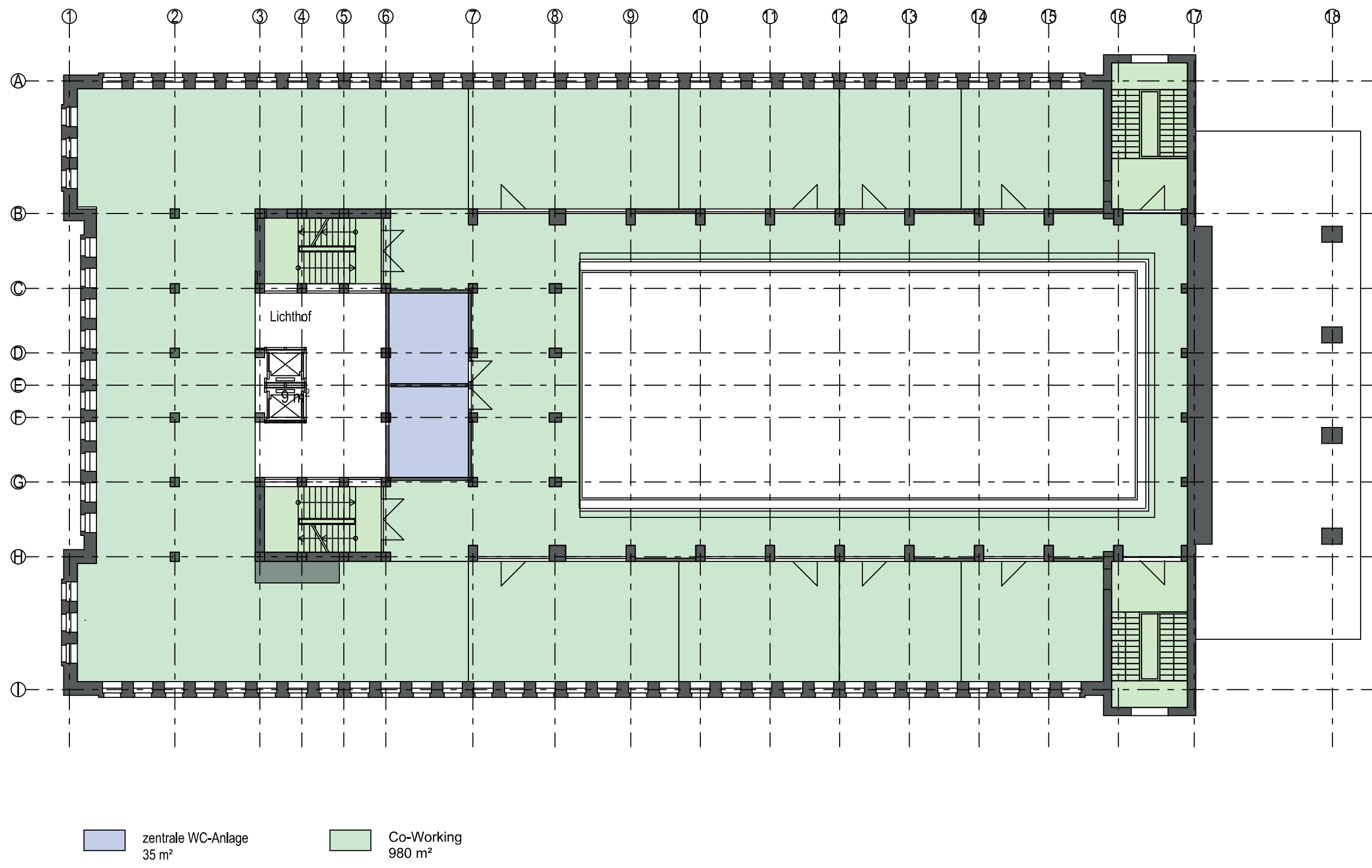
Eingangs- und
Kassenbereich
125 m²

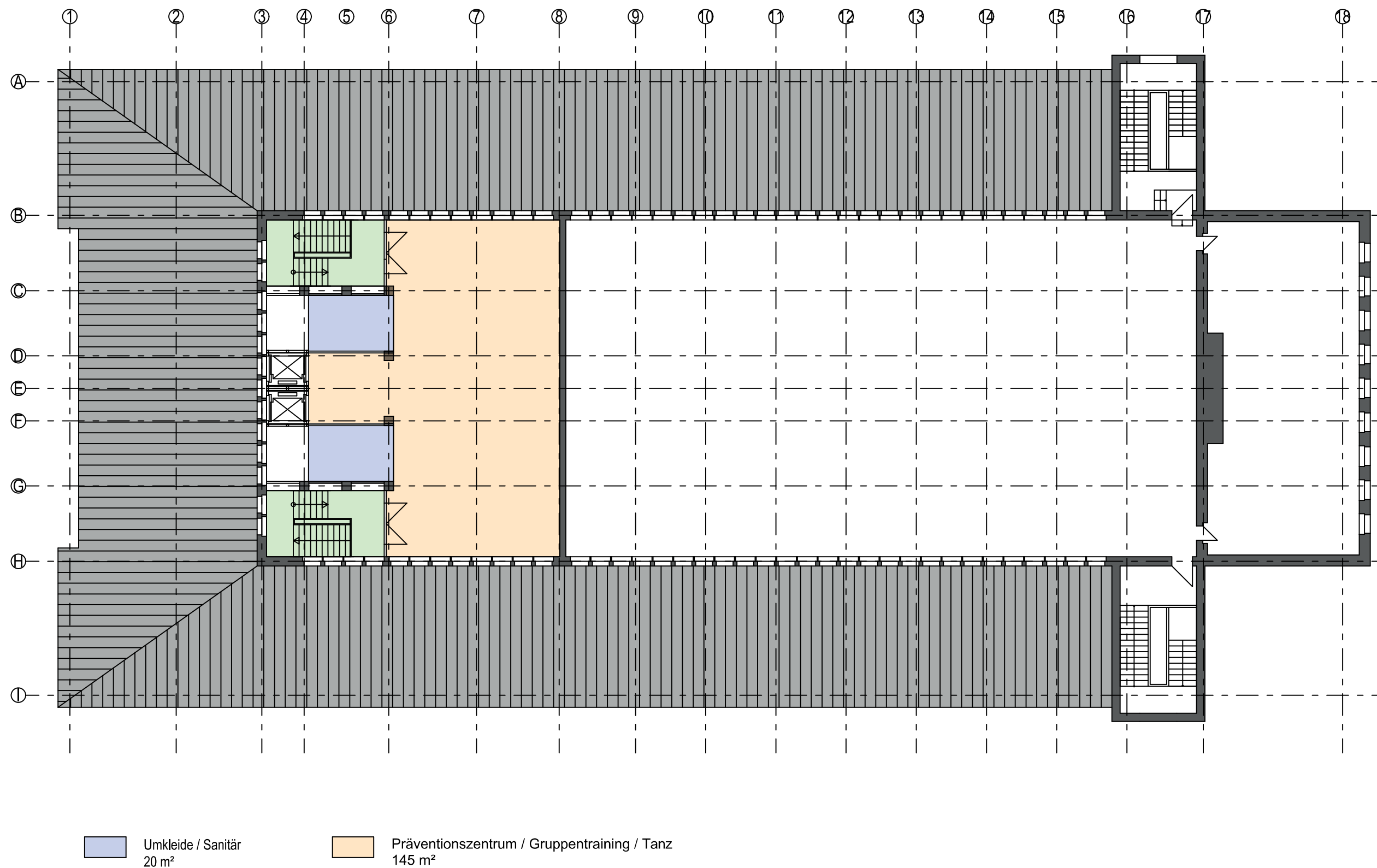
Erdgeschoss
Maßstab | 1:200





Erstes Obergeschoss



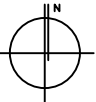




LEGENDE

- Gebietsgrenze Entwicklungsstudie "Sachsenbad" ca. 3,63 ha
- Sachsenbad Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude
- Bestandsbäume
- Sportanlage Bestand
- Sportanlage Neu
- Betrachtungsfläche Sachsenbad

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster
Quelle Bestandsdaten Liegenschaftskataster: Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Vervielfältigung und
Verarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.

Projekt Entwicklungsstudie "Sachsenbad Dresden"		
Planbezeichnung Betrachtungsfläche Schwimmbad Neubau Szenario		
Auftraggeber  Landeshauptstadt Dresden Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	Auftragnehmer STESAD STESAD GmbH Treuhänderischer Entwicklungsträger und Treuhänderischer Sanierungsträger der Landeshauptstadt Dresden	
Stand 31.03.2021	Maßstab 1:1.000	





LEGENDE

Gebietsgrenze
Entwicklungsstudie "Sachsenbad"
ca. 3,63 ha

Sachsenbad Bestandsgebäude

Bestandsgebäude

Bestandsbäume

Sportanlage Neu

Betrachtungsfläche Sachsenbad

Betrachtungsfläche Eigenbetrieb Sport

Kartengrundlage: Amt für Geodaten und Kataster
Quelle Bestandsdaten Liegenschaftskataster: Staatsbetrieb
Geobasisinformation und Vermessung Sachsen
Der Inhalt dieser Karte ist nicht rechtsverbindlich.
Verarbeitung unter Verwendung elektronischer Systeme, Vervielfältigung und
Verarbeitung nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers/Eigentümers.

Projekt

Entwicklungsstudie
"Sachsenbad Dresden"

Planbezeichnung

Flächendifferenzierung Schwimmbad Neubau Szenario

Auftraggeber

Dresden
Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bau,
Verkehr und Liegenschaften

Stand

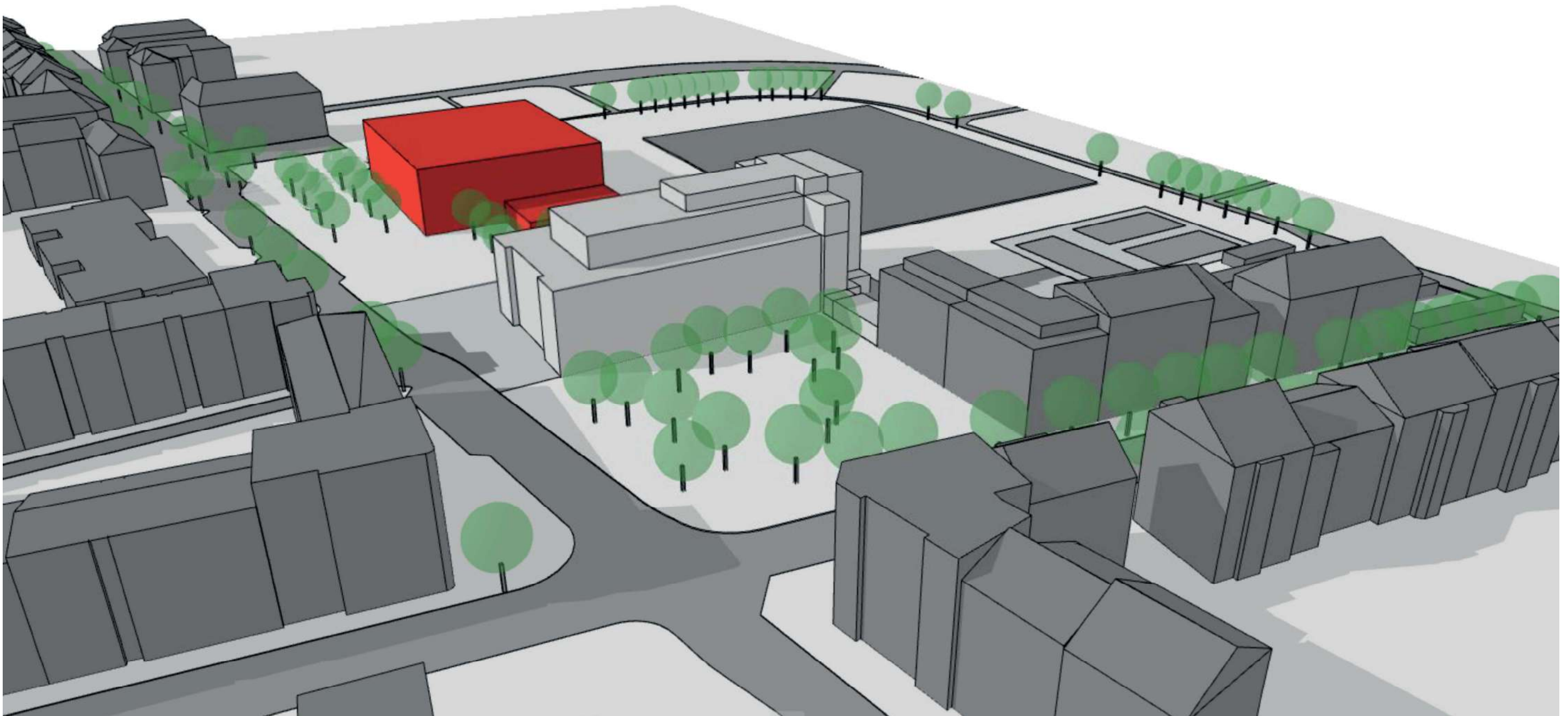
31.03.2021

Auftragnehmer

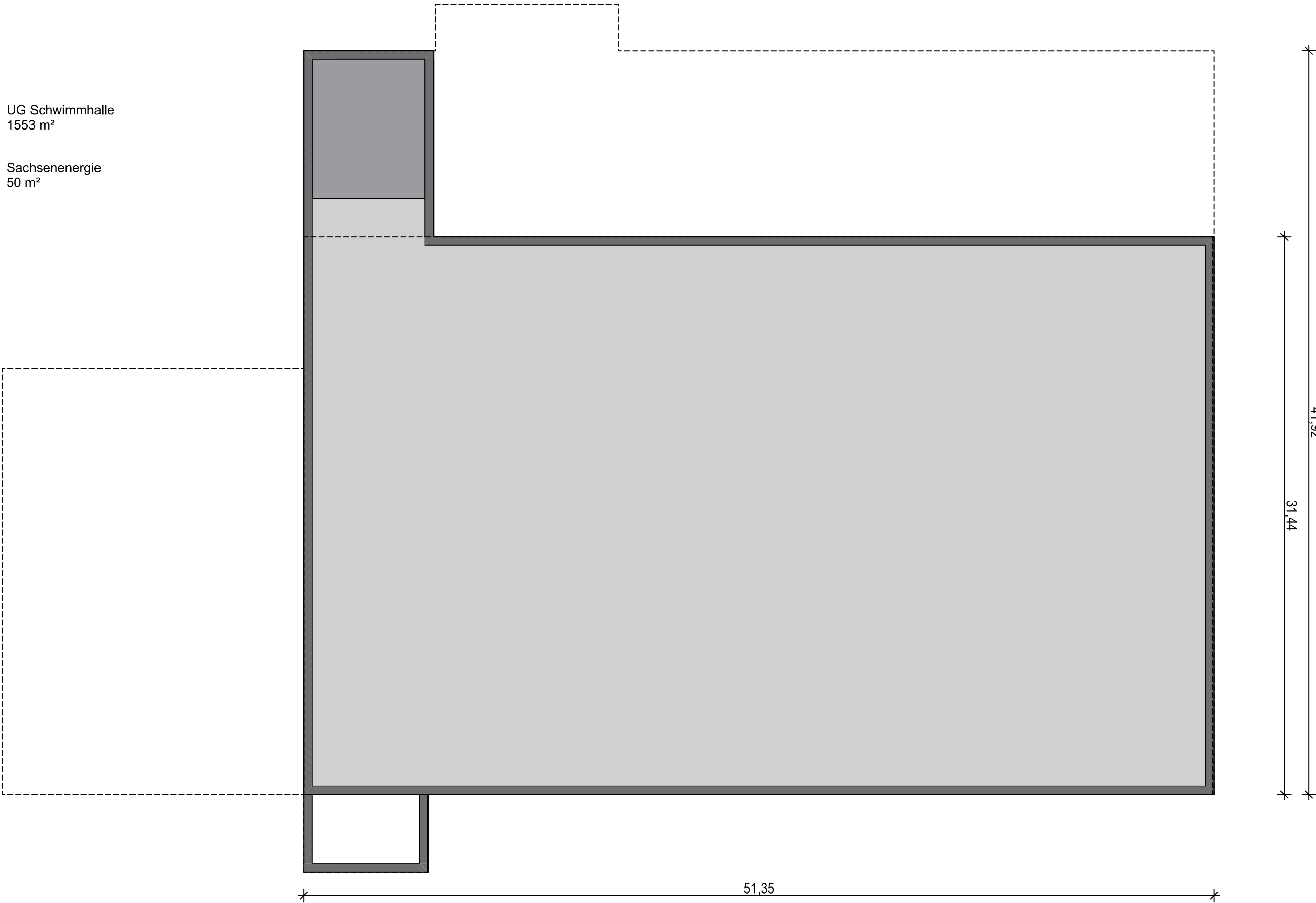
STESAD
STESAD GmbH
Treuhänderischer Entwicklungsträger
und Treuhänderischer Sanierungsträger
der Landeshauptstadt Dresden

Maßstab

1:1.000



- UG Schwimmhalle
1553 m²
- Sachsenenergie
50 m²



Untergeschoss
Maßstab | 1:200



Erdgeschoss
Maßstab | 1:200

Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12

Quelle: BKI Baukosten Bauelemente 2020, BKI Baukosten Altbau 2014

Bewerung der Kostenermittlung des privaten Investors

Bruttogrundfläche	BGF	7.373 m²	7.373 m²
Bruttorauminhalt	BRI	- m³	32.920 m³
Mietfläche	NGF	5.408 m²	4.735 m²
Freifläche	FA	2.300 m²	2.650 m²

Kommentar:

Abzug Lichthof und Verkehrsfläche Treppenhäuser
Differenz zwischen Grundstücksfläche und Grundfläche Gebäude

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Konzept privater Investor	Anteil Brutto	Kosten 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück				
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen				
210 Herrichten	145.000,00 €		703.150,00 €	
220 Öffentliche Erschließung	25.000,00 €		158.350,00 €	
230 Nichtöffentliche Erschließung	25.000,00 €			
240 Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben	302.000,00 €		302.000,00 €	
Zwischensumme KG 200	497.000,00 €	5%	1.163.500,00 €	7%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen				
Kostenkennwerte Gebäudehülle	681.750,00 €		2.363.925,00 €	
Kostenkennwerte Nutzungsbereich Innen	5.145.850,00 €		8.582.657,04 €	
Zwischensumme KG 300	5.827.600,00 €	64%	10.946.582,04 €	66%
400 Bauwerk — Technische Anlagen				
in Kostenkennwerten unter KG 300 enthalten				
Zwischensumme KG 400	0,00 €	0%	0,00 €	0%
500 Außenanlagen und Freiflächen				
Außenanlagen	172.700,00 €		485.043,36 €	
Zwischensumme KG 500	172.700,00 €	2%	485.043,36 €	3%
600 Ausstattung und Kunstwerke				
Möblierung			190.000,00 €	
Gebäudeleitsysteme, Beschilderung			30.000,00 €	
Zwischensumme KG 600	0,00 €	0%	220.000,00 €	1%
700 Baunebenkosten				
Baunebenkosten	2.672.284,43 €		3.827.894,60 €	
Zwischensumme KG 700	2.672.284,43 €	29%	3.827.894,60 €	23%
Herstellungskosten (brutto)	9.169.584,43 €		16.643.020,00 €	
Gesamtkosten gerundet	9.170.000,00 €		16.640.000,00 €	
Gesamtkosten je m² BGF	1.243,67 €		2.257,29 €	

Kauf des Grundstücks wird nicht mit betrachtet

in KG 200 sind beim Bieter Abbruch- und Sicherungsmaßnahmen für das Gebäude enthalten, die eigentlich in KG 390 gehören (für Vergleichbarkeit aber so belassen)
Bieteransatz und Elementpreis teilweise zu niedrig angesetzt
Bieteransatz berücksichtigt nur ungenügend die Transportsituation innerhalb des Gebäudes

keine Aufgliederung in Hauptgruppen (KG 300, 400)
Kostenkennwerte Gebäudehülle nach Elementpreisen veranschlagt
teilweise Kosten-, Mengenansatz und Elementpreis zu niedrig angesetzt
Kostenkennwerte Innen nur nach Mietflächen veranschlagt
Kosten Innenausbau zu niedrig angesetzt, keine Berücksichtigung Kosten für Lichtdach über Halle
keine Beachtung der großzügigen Innenverglasung (bis 5 m Höhe)

Flächendefizit von 350 m²
Kostenkennwerte teilweise zu niedrig, Mengenansatz unplausibel
nicht erfasste Leistungen für Außenbeleuchtung, Einfriedung, Innenbegrünung

in Bieterangebot nicht enthalten
Möblierung für Co-Working, öffentliche Bereiche, Spa,
Gebäudeleitsysteme, Beschilderung

pauschaler Ansatz des Bieters zu niedrig
hinzu kommen: Genehmigung, Betriebskosten Bauzeit, ÖA, Honorarnebenkosten, Versicherung

Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12

Quelle: BKI Baupreisindizes, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021, Extrapolation für 2022 mit 3,5 % p.a.

Kostenrahmen Gesundheitsbad Szenario

Bruttogrundfläche	BGF	7.214 m ²
Nutzfläche	NUF	5.135 m ²
Bruttorauminhalt	BRI	32.710 m ³

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Gesundheitsbad 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück		
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen		
Zwischensumme KG 200	204.242,10 €	1%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen		
310 Baugrube	33.607,63 €	
320 Gründung	619.373,92 €	
330 Außenwände	1.735.849,34 €	
340 Innenwände	2.513.212,57 €	
350 Decken	2.688.743,52 €	
360 Dächer	1.101.143,34 €	
370 Baukonstruktive Einbauten	817.001,92 €	
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	719.305,52 €	
Zwischensumme KG 300	10.228.237,76 €	47%
400 Bauwerk — Technische Anlagen		
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	657.791,42 €	
420 Wärmeversorgungsanlagen	1.175.896,81 €	
430 Lufttechnische Anlagen	975.133,94 €	
440 Starkstromanlagen	826.150,88 €	
450 Fernmelde- und Informationstechn. Anl.	550.906,95 €	
460 Förderanlagen	293.370,00 €	
470 Nutzungsspezifische Anlagen	769.327,90 €	
480 Gebäudeautomation	321.310,00 €	
490 Sonstige Maßnahmen für Techn. Anl.	48.895,00 €	
Zwischensumme KG 400	5.618.782,90 €	26%
500 Außenanlagen und Freiflächen		
Zwischensumme KG 500	485.043,36 €	2%
600 Ausstattung und Kunstwerke		
Zwischensumme KG 600	325.780,40 €	1%
700 Baunebenkosten		
Zwischensumme KG 700	5.036.727,25 €	23%
Herstellungskosten (brutto)	21.898.813,77 €	
Gesamtkosten gerundet	21.900.000,00 €	
Gesamtkosten je m ² BGF	3.035,60 €	

Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12

Quelle: BKI Baupreisindizes, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021, Extrapolation für 2022 mit 3,5 % p.a.

Quelle: BKI Bundesdurchschnitt Schwimmbäder, Referenzobjekt Bühlau

Kostenrahmen Gesundheits- / Schwimmbad Szenario

Bruttogrundfläche	BGF	7.214 m ²	3.597 m ²
Nutzfläche	NUF	5.135 m ²	3.420 m ²
Bruttorauminhalt	BRI	32.710 m ³	17.837 m ³

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Gesundheitsbad 2022	Anteil Brutto	Schwimmbad Erweiterung 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück				
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen				
Zwischensumme KG 200	204.242,10 €	1%	62.676,26 €	1%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen				
310 Baugrube	33.607,63 €		264.276,96 €	
320 Gründung	619.373,92 €		694.495,26 €	
330 Außenwände	1.735.849,34 €		1.180.027,35 €	
340 Innenwände	2.513.212,57 €		860.436,61 €	
350 Decken	2.688.743,52 €		940.334,29 €	
360 Dächer	1.101.143,34 €		1.093.983,69 €	
370 Infrastrukturanlagen	-		-	
380 Baukonstruktive Einbauten	817.001,92 €		928.042,34 €	
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	719.305,52 €		184.379,27 €	
Zwischensumme KG 300	10.228.237,76 €	47%	6.145.975,77 €	53%
400 Bauwerk — Technische Anlagen				
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	657.791,42 €		448.656,12 €	
420 Wärmeversorgungsanlagen	1.175.896,81 €		498.183,09 €	
430 Lufttechnische Anlagen	975.133,94 €		512.749,85 €	
440 Starkstromanlagen	826.150,88 €		501.096,44 €	
450 Fernmelde- und Informationstechnik	550.906,95 €		49.526,97 €	
460 Förderanlagen	293.370,00 €		11.653,41 €	
470 Nutzungsspezifische Anlagen	769.327,90 €		806.998,34 €	
480 Gebäudeautomation	321.310,00 €		84.487,19 €	
490 Sonstige Maßnahmen für Techn. Anl.	48.895,00 €		-	
Zwischensumme KG 400	5.618.782,90 €	26%	2.913.351,41 €	25%
500 Außenanlagen und Freiflächen				
Zwischensumme KG 500	485.043,36 €	2%	305.601,28 €	3%
600 Ausstattung und Kunstwerke				
Zwischensumme KG 600	325.780,40 €	1%	148.856,10 €	1%
700 Baunebenkosten				
Zwischensumme KG 700	5.036.727,25 €	23%	2.665.954,75 €	23%
Gesamtkosten (brutto)	21.898.814 €		11.591.108 €	
Gesamtkosten gerundet	21.900.000 €		11.590.000 €	

Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12

Quelle: BKI Baupreisindizes, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021, Extrapolation für 2022 mit 3,5 % p.a.

Quelle: BKI Bundesdurchschnitt Schwimmbäder, Referenzobjekt Bühlau

Kostenrahmen Perspektiv Szenario

Bruttogrundfläche	BGF	7.456 m ²	3.597 m ²
Nutzfläche	NUF	4.305 m ²	3.420 m ²
Bruttorauminhalt	BRI	32.710 m ³	17.837 m ³

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Gesundheitsbad 2022	Anteil Brutto	Schwimmbad Erweiterung 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück				
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen				
Zwischensumme KG 200	204.242,10 €	1%	62.676,26 €	1%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen				
310 Baugrube	33.607,63 €		236.897,42 €	
320 Gründung	655.102,20 €		622.544,39 €	
330 Außenwände	1.735.849,34 €		1.057.774,54 €	
340 Innenwände	3.575.654,60 €		771.293,93 €	
350 Decken	2.594.554,77 €		842.914,08 €	
360 Dächer	1.101.143,34 €		980.645,14 €	
370 Infrastrukturanlagen	-		-	
380 Baukonstruktive Einbauten	769.755,38 €		831.895,60 €	
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	714.667,48 €		165.277,27 €	
Zwischensumme KG 300	11.180.334,73 €	49%	5.509.242,37 €	48%
400 Bauwerk — Technische Anlagen				
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	604.453,96 €		446.411,63 €	
420 Wärmeversorgungsanlagen	1.138.093,99 €		495.690,84 €	
430 Lufttechnische Anlagen	943.785,26 €		510.184,73 €	
440 Starkstromanlagen	727.592,53 €		498.589,62 €	
450 Fernmelde- und Informationstechn. Anlagen	550.906,95 €		49.279,20 €	
460 Förderanlagen	293.370,00 €		11.595,11 €	
470 Nutzungsspezifische Anlagen	683.412,40 €		802.961,18 €	
480 Gebäudeautomation	321.310,00 €		84.064,53 €	
490 Sonstige Maßnahmen für Techn. Anlagen	48.895,00 €		-	
Zwischensumme KG 400	5.311.820,09 €	23%	2.898.776,85 €	25%
500 Außenanlagen und Freiflächen				
Außenanlage Gesamtareal				
Zwischensumme KG 500	485.043,36 €	2%	305.601,28 €	3%
600 Ausstattung und Kunstwerke				
Zwischensumme KG 600	325.780,40 €	1%	148.856,10 €	1%
700 Baunebenkosten				
Zwischensumme KG 700	5.229.429,56 €	23%	2.665.954,75 €	23%
Gesamtkosten (brutto)	22.736.650,24 €		11.591.107,60 €	
Gesamtkosten gerundet	22.740.000 €		11.590.000 €	

Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12

Quelle: BKI Bundesdurchschnitt Schwimmbäder, Referenzobjekt Bühlau, Extrapolation für 2022 mit 3,5 % p.a.

Kostenrahmen Schwimmbad Neubau Szenario

Bruttogrundfläche	BGF	3.735 m ²
Nutzfläche	NUF	3.363 m ²
Bruttorauminhalt	BRI	17.946 m ³

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Schwimmbad Neubau 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück		
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen		
Zwischensumme KG 200	467.170,89 €	3%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen		
310 Baugrube	264.276,96 €	
320 Gründung	694.495,26 €	
330 Außenwände	1.180.027,35 €	
340 Innenwände	860.436,61 €	
350 Decken	940.334,29 €	
360 Dächer	1.093.983,69 €	
370 Infrastrukturanlagen	-	
380 Baukonstruktive Einbauten	928.042,34 €	
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	184.379,27 €	
Zwischensumme KG 300	6.145.975,77 €	45%
400 Bauwerk — Technische Anlagen		
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	448.656,12 €	
420 Wärmeversorgungsanlagen	498.183,09 €	
430 Lufttechnische Anlagen	512.749,85 €	
440 Starkstromanlagen	501.096,44 €	
450 Fernmelde- und Informationstechn. Anlagen	49.526,97 €	
460 Förderanlagen	11.653,41 €	
470 Nutzungsspezifische Anlagen	806.998,34 €	
480 Gebäudeautomation	84.487,19 €	
490 Sonstige Maßnahmen für Techn. Anlagen	-	
Zwischensumme KG 400	2.913.351,40 €	21%
500 Außenanlagen und Freiflächen		
Zwischensumme KG 500	1.048.883,36 €	8%
600 Ausstattung und Kunstwerke		
Zwischensumme KG 600	40.565,08 €	
700 Baunebenkosten		
Zwischensumme KG 700	3.186.786,36 €	23%
Gesamtkosten (brutto)	13.802.732,85 €	

Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12

Quelle: BKI Baupreisindizes, Statistisches Bundesamt (Destatis) 2021, Extrapolation für 2022 mit 3,5 % p.a.

Neubau Fußballvereinsgebäude

Bruttogrundfläche	BGF	408 m ²
Nutzfläche	NUF	340 m ²
Bruttorauminhalt	BRI	1.224 m ³

Kostengruppe und Bezeichnung nach DIN 276:2018-12	Fußball Vereinsgebäude 2022	Anteil Brutto
100 Grundstück		
Zwischensumme KG 100	0,00 €	0%
200 Vorbereitende Maßnahmen		
Zwischensumme KG 200	17.994,45 €	2%
300 Bauwerk — Baukonstruktionen		
310 Baugrube	12.531,85 €	
320 Gründung	42.897,48 €	
330 Außenwände	168.697,97 €	
340 Innenwände	87.240,95 €	
350 Decken	75.673,09 €	
360 Dächer	58.803,29 €	
370 Infrastrukturanlagen	-	
380 Baukonstruktive Einbauten	5.301,94 €	
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	30.847,63 €	
Zwischensumme KG 300	481.994,20 €	55%
400 Bauwerk — Technische Anlagen		
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	54.626,01 €	
420 Wärmeversorgungsanlagen	56.393,32 €	
430 Lufttechnische Anlagen	10.282,54 €	
440 Starkstromanlagen	31.329,62 €	
450 Fernmelde- und Informationstechn. Anlagen	8.033,24 €	
460 Förderanlagen	-	
470 Nutzungsspezifische Anlagen	-	
480 Gebäudeautomation	-	
490 Sonstige Maßnahmen für Techn. Anlagen	-	
Zwischensumme KG 400	160.664,73 €	18%
500 Außenanlagen und Freiflächen		
Zwischensumme KG 500	-	-
600 Ausstattung und Kunstwerke		

Übersicht verwendete Verbraucherpreisindizes

Kostengruppe nach DIN 18960:2008-02		Index für Fortschreibung Kostenkennwerte
100 Kapitalkosten		Baupreisindex: Neubau Wohnen
110 Fremdmittel		Baupreisindex: Neubau Wohnen
120 Eigenmittel		Baupreisindex: Neubau Wohnen
130 Abschreibung		Baupreisindex: Neubau Wohnen
190 Kapitalkosten, sonstiges		Baupreisindex: Neubau Wohnen
200 Objektmanagementkosten		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
210 Personalkosten		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
220 Sachkosten		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
230 Fremdleistungen		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
290 Objektmanagementkosten, sonstiges		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
300 Betriebskosten		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
310 Versorgung		Verbraucherindex: Strom, Gas und andere Dienstleistungen
320 Entsorgung		Verbraucherindex: Müllabfuhr
330 Reinigung und Pflege Gebäude		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
340 Reinigung und Pflege Außenanlagen		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
350 Bedienung, Inspektion und Wartung		BPI Instandhaltung: Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen
360 Sicherheits- und Überwachungsdienste		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
370 Abgaben und Beiträge		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
390 Betriebskosten, sonstiges		Verbraucherindex: andere Dienstleistungen für Wohnungen
400 Instandsetzungskosten		BPI Instandhaltung: Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen
410 Instandsetzung Baukonstruktion		BPI Instandhaltung: Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen
420 Instandsetzung Technische Anlagen		BPI Instandhaltung: Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen
430 Instandsetzung Außenanlagen		BPI Instandhaltung: Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen
440 Instandsetzung Ausstattung		BPI Instandhaltung: Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen
490 Instandsetzungskosten, sonstiges		BPI Instandhaltung: Wohngebäude ohne Schönheitsreparaturen

Quelle: BKI Gebäudemanagement

Fortschreibung Kostenkennwerte	2. Q 2012	2020	Prognose jährl. Anstieg	gewählt jährl. Anstieg
VIP: Andere Dienstleistungen für Wohnungen	94,7	108,2	1,68%	1,7%
VIP: Müllabfuhr	100,7	104,5	0,44%	0,4%
VIP: Strom, Gas und andre Brennstoffe	101,1	100,1	-0,12%	-0,1%
BPI: Instandhaltung: Wohngebäude	93,1	116,9	3,01%	3,0%
BPI: Sachsen: Neubau Wohnen	118,7	120,9	1,85%	1,9%

Quelle: Verbraucherpreisindex, Baupreisindex (DESTATIS)

Gewinn-Verlust-Rechnung I: Basis Szenario

Aufwendungen

			Prognose	Kosten						
			jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
			in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	2029
										2030
				in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Nutzungskosten										
Kapitalkosten				832.151	832.151	832.151	832.151	832.151	832.151	832.151
Zinsen				332.860	322.875	312.689	302.300	291.703	280.894	269.869
Tilgung				499.291	509.276	519.462	529.851	540.448	551.257	562.282
Objektmanagementkosten			1,7%	65.988	67.110	68.251	69.411	70.591	71.791	73.012
Betriebskosten			1,7%	205.087	208.574	212.120	215.726	219.393	223.123	226.916
Instandsetzungskosten			3,0%	103.627	106.735	109.938	113.236	116.633	120.132	123.736
Summe Nutzungskosten				1.206.853	1.214.570	1.222.459	1.230.524	1.238.768	1.247.197	1.255.814
										1.264.625
										1.273.634

Personalkosten			in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Personalkosten Saunabetrieb	2 Vollzeitkräfte à 40.000 Jahresgehalt + Reserve		1,7%	100.000	101.700	103.429	105.187	106.975	108.794	110.643
										112.524
										114.437

			Prognose	Kosten						
			jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
			in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	2029
										2030
				in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Erlöse Spa-Bereich										
Saunanutzung, Wellness	Besucherzahlen (Vgl. Bühlau + Zuschlag für Größe)	40.000								
	Umsatz pro Person in € (Vgl. Bühlau)	10,00								
			1,5%	400.000	406.000	412.090	418.271	424.545	430.914	437.377
Warenautomat, Shop	Kostenansatz (vgl. Nordbad)		1,5%	7.500	7.613	7.727	7.843	7.960	8.080	8.201
Summe Erlöse Spa-Bereich				407.500	413.613	419.817	426.114	432.506	438.993	445.578
										452.262
										459.046

				Mietpreise	Kosten											
				Fläche	kalt	warm	jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
				m²	€/m²	€/m²	in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Erlöse Mieteinnahmen																
Gewerbe-Vergleichsmieten Pieschen im Durchschnitt €/m² pro Monat 2020				8,70												
zzgl. Betriebskostenumlage von 2,80 €/m²																
Miete Gastronomie	744		13,15	1,7%	117.430	119.426	121.457	123.521	125.621	127.757	129.929	132.137	134.384			
Miete Co-Working	2.671		18,00	1,7%	576.936	586.744	596.719	606.863	617.179	627.671	638.342	649.194	660.230			
Miete Yoga	180		13,15	1,7%	28.410	28.893	29.385	29.884	30.392	30.909	31.434	31.969	32.512			
Summe Erlöse Mieteinnahmen	Mietpreisanstieg jährl. +1,7% (Vgl. Mietpreisspiegel Dresden)				722.776	735.064	747.560	760.268	773.193	786.337	799.705	813.300	827.126			
Mietерtrag nach Risikoabschlag				10,0%	650.499	661.557	672.804	684.241	695.874	707.703	719.734	731.970	744.413			

Gesamtkostenentwicklung				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Summe Aufwendungen				1.306.853	1.316.270	1.325.888	1.335.711	1.345.743	1.355.991	1.366.458
Summe Erlöse				1.057.999	1.075.170	1.092.620	1.110.355	1.128.379	1.146.697	1.165.312
Betriebsergebnis				-248.855	-241.101	-233.268	-225.355	-217.364	-209.294	-201.145
										-192.918
										-184.612

Betriebsergebnis			in €	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
mit einmaligem Baukostenzuschuss			in Höhe von: 5.000.000	1.145	8.899	16.732	24.645	32.636	40.706	48.855
										57.082
										65.388

Betriebsergebnis				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
mit kompletter Baukostenübernahme				583.296	591.050	598.883	606.796	614.787	622.857	631.006
										639.233
										647.539

Gewinn-Verlust-Rechnung II: Gesundheitsbad Szenario

Aufwendungen					Prognose	Kosten										
					jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
					in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €		
Nutzungskosten																
Kapitalkosten						1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941		
Zinsen						437.976	424.837	411.435	397.765	383.821	369.599	355.092	340.295	325.202		
Tilgung						656.964	670.104	683.506	697.176	711.119	725.342	739.849	754.646	769.739		
Objektmanagementkosten					1,7%	64.565	65.663	66.779	67.914	69.069	70.243	71.437	72.652	73.887		
Betriebskosten					1,7%	511.810	520.511	529.359	538.358	547.510	556.818	566.284	575.911	585.701		
Instandsetzungskosten					3,0%	134.764	138.807	142.972	147.261	151.678	156.229	160.916	165.743	170.715		
Summe Nutzungskosten						1.806.080	1.819.922	1.834.051	1.848.474	1.863.199	1.878.231	1.893.578	1.909.246	1.925.244		
Personalkosten						in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €		
Personalkosten Gesundheitsbad	6 Vollzeitkräfte à 40.000 Jahresgehalt + Reservebudget (Vgl. Nordbad)				1,7%	260.000	264.420	268.915	273.487	278.136	282.864	287.673	292.563	297.537		
Erlöse						Prognose	Kosten									
						jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
						in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	
Erlöse Badnutzung																
Eintrittsgelder	Besucherzahlen (vgl. Nordbad)				80.000											
	Umsatz pro Person in €				3,50											
	Preissteigerung (vgl. Nordbad)				1,5%	280.000	284.200	288.463	292.790	297.182	301.640	306.164	310.757	315.418		
Saunanutzung	Besucherzahlen (vgl. Bühlau + Zuschlag Größe)				15.000											
	Umsatz pro Person in €				10,00											
	Preissteigerung				1,5%	150.000	152.250	154.534	156.852	159.205	161.593	164.016	166.477	168.974		
Vermietung Schwimmbecken	Kostenansatz (vgl. Nordbad + Zuschlag Größe)				2,0%	75.000	76.500	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462	86.151	87.874		
Warenautomat, Shop	Kostenansatz (vgl. Nordbad)				1,5%	7.500	7.613	7.727	7.843	7.960	8.080	8.201	8.324	8.449		
Summe Erlöse Badnutzung						512.500	520.563	528.753	537.075	545.529	554.118	562.844	571.709	580.715		
						Mietpreise	Kosten									
						jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
						in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	
Erlöse Mieteinnahmen																
Gewerbe-Vergleichsmieten Pieschen im Durchschnitt €/m² pro Monat 2020						8,70										
zzgl. Betriebskostenumlage von 2,80 €/m²																
Miete Lagerfläche, Archiv	vgl. Mietpreise Lagerflächen Dresden				600	4,50	1,7%	32.400	32.951	33.511	34.081	34.660	35.249	35.848	36.458	37.078
Miete Stadtteilzentrum/Café					291	13,15	1,7%	45.930	46.711	47.505	48.313	49.134	49.969	50.819	51.683	52.561
Miete Physiotherapie					260	15,00	1,7%	46.800	47.596	48.405	49.228	50.064	50.916	51.781	52.661	53.557
Miete Rehazentrum					300	15,00	1,7%	54.000	54.918	55.852	56.801	57.767	58.749	59.747	60.763	61.796
Miete Praxis					1.100	15,00	1,7%	198.000	201.366	204.789	208.271	211.811	215.412	219.074	222.798	226.586
Miete Präventionszentrum					175	13,15	1,7%	27.621	28.091	28.568	29.054	29.548	30.050	30.561	31.081	31.609
Summe Erlöse Mieteinnahmen						Mietpreisanstieg jährl. +1,7% (vgl. Mietpreisspiegel Dresden)	404.752	411.632	418.630	425.747	432.985	440.345	447.831	455.444	463.187	
Mietertrag nach Risikoabschlag						10,0%	364.276	370.469	376.767	383.172	389.686	396.311	403.048	409.900	416.868	
Gesamtkostenentwicklung							2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Summe Aufwendungen							2.066.080	2.084.342	2.102.966	2.121.961	2.141.335	2.161.095	2.181.251	2.201.810	2.222.781	
Summe Erlöse							876.776	891.032	905.521	920.247	935.215	950.429	965.892	981.608	997.583	
Betriebsergebnis							-1.189.304	-1.193.310	-1.197.445	-1.201.714	-1.206.120	-1.210.667	-1.215.359	-1.220.202	-1.225.198	
Betriebsergebnis							2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
mit kompletter Baukostenübernahme							-94.363	-98.369	-102.505	-106.773	-111.179	-115.726	-120.418	-125.261	-130.258	

Gewinn-Verlust-Rechnung III: Gesundheits- / Schwimmbad Szenario (Teil 1)

Aufwendungen			Prognose	Kosten									
			jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
			in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	
Nutzungskosten Gesundheitsbad													
Kapitalkosten				1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	1.094.941	
Zinsen				437.976	424.837	411.435	397.765	383.821	369.599	355.092	340.295	325.202	
Tilgung				656.964	670.104	683.506	697.176	711.119	725.342	739.849	754.646	769.739	
Objektmanagementkosten		1,7%		64.565	65.663	66.779	67.914	69.069	70.243	71.437	72.652	73.887	
Betriebskosten		1,7%		511.810	520.511	529.359	538.358	547.510	556.818	566.284	575.911	585.701	
Instandsetzungskosten		3,0%		134.764	138.807	142.972	147.261	151.678	156.229	160.916	165.743	170.715	
Summe Nutzungskosten Gesundheitsbad				1.806.080	1.819.922	1.834.051	1.848.474	1.863.199	1.878.231	1.893.578	1.909.246	1.925.244	
Nutzungskosten Schwimmbad													
Kapitalkosten				579.555	579.555	579.555	579.555	579.555	579.555	579.555	579.555	579.555	
Zinsen				231.822	224.867	217.774	210.538	203.158	195.630	187.951	180.119	172.130	
Tilgung				347.733	354.688	361.782	369.017	376.398	383.926	391.604	399.436	407.425	
Objektmanagementkosten		1,7%		32.193	32.740	33.297	33.863	34.439	35.024	35.620	36.225	36.841	
Betriebskosten		1,7%		420.946	428.102	435.380	442.782	450.309	457.964	465.750	473.667	481.720	
Instandsetzungskosten		3,0%		105.299	108.458	111.712	115.064	118.515	122.071	125.733	129.505	133.390	
Summe Nutzungskosten Schwimmbad				1.137.994	1.148.857	1.159.945	1.171.264	1.182.819	1.194.615	1.206.658	1.218.953	1.231.506	
Personalkosten				in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	
Personalkosten Gesundheitsbad	6 Vollzeitkräfte à 40.000 Jahresgehalt + Reserve (Vgl. Nordbad)	1,7%		260.000	264.420	268.915	273.487	278.136	282.864	287.673	292.563	297.537	
Personalkosten Schwimmbad	8 Vollzeitkräfte à 40.000 Jahresgehalt + Reserve (Vgl. Bühlau)	1,7%		340.000	345.780	351.658	357.636	363.716	369.899	376.188	382.583	389.087	
Summe Personalkosten				600.000	610.200	620.573	631.123	641.852	652.764	663.861	675.146	686.624	
Erlöse				Prognose	Kosten								
				jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
				in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Erlöse Gesundheitsbad													
Eintrittsgelder	Besucherzahlen	80.000											
	Umsatz pro Person in €	3,50											
	Preissteigerung (vgl. Nordbad)		1,5%	280.000	284.200	288.463	292.790	297.182	301.640	306.164	310.757	315.418	
Saunanutzung	Besucherzahlen (vgl. Bühlau + Zuschlag Größe)	15.000											
	Umsatz pro Person in €	10,00											
	Preissteigerung		1,5%	150.000	152.250	154.534	156.852	159.205	161.593	164.016	166.477	168.974	
Vermietung Schwimmbecken	Kostenansatz (vgl. Nordbad + Zuschlag Größe)	2,0%		75.000	76.500	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462	86.151	87.874	
Warenautomat, Shop	Kostenansatz (vgl. Nordbad)	1,5%		7.500	7.613	7.727	7.843	7.960	8.080	8.201	8.324	8.449	
Summe Erlöse Gesundheitsbad				512.500	520.563	528.753	537.075	545.529	554.118	562.844	571.709	580.715	
Erlöse Schwimmbad													
Eintrittsgelder	Besucherzahlen (vgl. Bühlau)	100.000											
	Umsatz pro Person in €	4,50											
	Preissteigerung		1,5%	450.000	456.750	463.601	470.555	477.614	484.778	492.049	499.430	506.922	
Vereine/Verträge	Kostenansatz (vgl. Bühlau)	1,5%		100.000	101.500	103.023	104.568	106.136	107.728	109.344	110.984	112.649	
Warenautomat, Shop	Kostenansatz (vgl. Nordbad)	1,5%		7.500	7.613	7.727	7.843	7.960	8.080	8.201	8.324	8.449	
Summe Erlöse Schwimmbad				557.500	565.863	574.350	582.966	591.710	600.586	609.595	618.739	628.020	

Gewinn-Verlust-Rechnung III: Gesundheits- / Schwimmbad Szenario (Teil 2)

Erlöse					Kosten										
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
					in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	
Erlöse Mieteinnahmen					Fläche m²	kalt €/m²	warm €/m²	Mietpreise jährl. Anstieg in %							
Gewerbe-Vergleichsmieten Pieschen im Durchschnitt €/m² pro Monat 2020					8,70										
zzgl. Betriebskostenumlage von 2,80 €/m²															
Miete Lagerfläche, Archiv	vgl. Mietpreise Lagerflächen Dresden	600	4,50	1,7%	32.400	32.951	33.511	34.081	34.660	35.249	35.848	36.458	37.078	37.708	
Miete Stadtteilzentrum/Café		291	13,15	1,7%	45.930	46.711	47.505	48.313	49.134	49.969	50.819	51.683	52.561	53.455	
Miete Physiotherapie		260	15,00	1,7%	46.800	47.596	48.405	49.228	50.064	50.916	51.781	52.661	53.557	54.467	
Miete Rehazentrum		300	15,00	1,7%	54.000	54.918	55.852	56.801	57.767	58.749	59.747	60.763	61.796	62.847	
Miete Praxis		1.100	15,00	1,7%	198.000	201.366	204.789	208.271	211.811	215.412	219.074	222.798	226.586	230.438	
Miete Präventionszentrum		175	13,15	1,7%	27.621	28.091	28.568	29.054	29.548	30.050	30.561	31.081	31.609	32.146	
Ersatzfläche SachsenEnergie		50	0,00	1,7%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summe Erlöse Mieteinnahmen	Mietpreisanstieg jährl. +1,7% (vgl. Mietpreisspiegel Dresden)				404.752	411.632	418.630	425.747	432.985	440.345	447.831	455.444	463.187	471.061	
Mietertag nach Risikoabschlag					10,0%	364.276	370.469	376.767	383.172	389.686	396.311	403.048	409.900	416.868	423.955
Gesamtkostenentwicklung					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Summe Aufwendungen					3.544.075	3.578.978	3.614.569	3.650.861	3.687.869	3.725.609	3.764.096	3.803.346	3.843.374	3.884.199	
Summe Erlöse					1.434.276	1.456.894	1.479.871	1.503.213	1.526.925	1.551.014	1.575.486	1.600.347	1.625.603	1.651.260	
Betriebsergebnis					-2.109.798	-2.122.084	-2.134.698	-2.147.648	-2.160.944	-2.174.595	-2.188.610	-2.202.999	-2.217.772	-2.232.939	
Betriebsergebnis					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
mit kompletter Baukostenübernahme					-435.302	-447.588	-460.202	-473.152	-486.448	-500.099	-514.114	-528.503	-543.276	-558.443	

Gewinn-Verlust-Rechnung IV: Perspektiv Szenario (Teil1)

Sachsenbad als Gesundheitsbad

Aufwendungen

Aufwendungen		Prognose	Kosten							
		jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Nutzungskosten		in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Kapitalkosten			1.136.833	1.136.833	1.136.833	1.136.833	1.136.833	1.136.833	1.136.833	1.136.833
Zinsen			454.733	441.091	427.176	412.983	398.506	383.740	368.678	353.315
Tilgung			682.100	695.741	709.656	723.849	738.326	753.093	768.155	783.518
Objektmanagementkosten		1,7%	66.731	67.866	69.019	70.193	71.386	72.600	73.834	75.089
Betriebskosten		1,7%	553.331	562.737	572.304	582.033	591.928	601.990	612.224	622.632
Instandsetzungskosten		3,0%	146.657	151.057	155.588	160.256	165.064	170.016	175.116	180.370
Summe Nutzungskosten			1.903.551	1.918.492	1.933.744	1.949.314	1.965.210	1.981.438	1.998.007	2.014.923
Personalkosten		in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Personalkosten Gesundheitsbad	6 Vollzeitkräfte à 40.000 Jahresgehalt + Reservebudget (Vgl. Nordbad)	1,7%	260.000	264.420	268.915	273.487	278.136	282.864	287.673	292.563

Erlöse

Erlöse			Prognose	Kosten							
			jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
			in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Erlöse Badnutzung											
Eintrittsgelder	Besuchierzahlen (vgl. Nordbad)	80.000									
	Umsatz pro Person in €	3,50									
	Preissteigerung (vgl. Nordbad)		1,5%	280.000	284.200	288.463	292.790	297.182	301.640	306.164	310.757
Saunanutzung											
	Besuchierzahlen (vgl. Bühlau + Zuschlag für Größe)	15.000									
	Umsatz pro Person in €	10,00									
	Preissteigerung		1,5%	150.000	152.250	154.534	156.852	159.205	161.593	164.016	166.477
Vermietung Schwimmbecken											
	Kostenansatz (vgl. Nordbad + Zuschlag Größe)		2,0%	75.000	76.500	78.030	79.591	81.182	82.806	84.462	86.151
Warenautomat, Shop											
	Kostenansatz (vgl. Nordbad)		1,5%	7.500	7.613	7.727	7.843	7.960	8.080	8.201	8.324
Summe Erlöse Badnutzung				512.500	520.563	528.753	537.075	545.529	554.118	562.844	571.709

		Mietpreise			Kosten								
		Fläche	kalt	warm	jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
		m²	€/m²	€/m²	in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Erlöse Mieteinnahmen													
Gewerbe-Vergleichsmieten Pieschen im Durchschnitt €/m² pro Monat 2020			8,70										
zzgl. Betriebskostenumlage von 2,80 €/m²													
Miete Lagerflächen, Archiv Miete Begegnungsstätte/ Gastro Miete Theater Miete Co-Working Miete Tanzstudio	vgl. Mietpreise Lagerflächen Dresden	325		4,50	1,7%	17.550	17.848	18.152	18.460	18.774	19.093	19.418	19.748
		216		13,15	1,7%	34.093	34.672	35.262	35.861	36.471	37.091	37.721	38.362
		200		13,15	1,7%	31.567	32.104	32.650	33.205	33.769	34.343	34.927	35.521
		1.315		18,00	1,7%	284.040	288.869	293.779	298.774	303.853	309.018	314.272	319.614
		165		13,15	1,7%	26.043	26.486	26.936	27.394	27.860	28.333	28.815	29.305
Ersatzfläche SachsenEnergie		50		0,00	1,7%	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe Erlöse Mieteinnahmen		Mietpreisanstieg jährl. +1,7% (vgl. Mietpreisspiegel Dresden)				393.293	399.979	406.778	413.694	420.726	427.879	435.153	442.550
Mietertrag nach Risikoabschlag					10,0%	353.963	359.981	366.100	372.324	378.654	385.091	391.637	398.295

		m²	€/m²	in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Mieten Städtische Akteure													
Sportfunktionsflächen UG	vgl. Sportstättengebührensatzung	275	3,50	1,7%	11.550	11.550	11.550	11.550	11.550	11.550	11.550	11.550	11.550
Zuschuss EB-Sport	für Differenz Mieteinnahmen Umkleiden	275	4,00	1,7%	13.200	13.424	13.653	13.885	14.121	14.361	14.605	14.853	
	zu erzielbarer Miete für Lagerflächen												
Sportvereinsraum	vgl. Sportstättengebührensatzung	70	3,50	1,7%	2.940	2.990	3.041	3.093	3.145	3.199	3.253	3.308	
Zuschuss EB-Sport	für Differenz Mieteinnahmen Vereinsraum	70	9,65	1,7%	8.106	8.244	8.384	8.526	8.671	8.819	8.969	9.121	
	zu erzielbarer Gewerbemiete												
Miete EB HSKD	vgl. Mietverträge mit HSKD	270	10,00	1,7%	32.400	32.400	32.400	32.400	32.400	32.400	32.400	32.400	32.400
Summe Mieten Städtische Akteure					68.196	68.608	69.027	69.454	69.887	70.328	70.777	71.233	
Mietertrag nach Risikoabschlag				10,0%	61.376	61.747	62.125	62.508	62.899	63.295	63.699	64.109	

Gesamtkostenentwicklung Sachsenbad

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Summe Aufwendungen		2.163.551	2.182.912	2.202.659	2.222.801	2.243.346	2.264.302	2.285.680	2.307.486
Summe Erlöse		927.840	942.291	956.979	971.907	987.081	1.002.504	1.018.180	1.034.113
Betriebsergebnis		-1.235.712	-1.240.621	-1.245.681	-1.250.894	-1.256.265	-1.261.798	-1.267.500	-1.273.373

Gewinn-Verlust-Rechnung IV: Perspektiv Szenario (Teil 2)

Schwimmbad Erweiterung

Aufwendungen

Aufwendungen		Prognose	Kosten							
		jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Nutzungskosten Schwimmbad		in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Kapitalkosten			579.555	579.555	579.555	579.555	579.555	579.555	579.555	579.555
Zinsen			231.822	224.867	217.774	210.538	203.158	195.630	187.951	180.119
Tilgung			347.733	354.688	361.782	369.017	376.398	383.926	391.604	399.436
Objektmanagementkosten		1,7%	32.193	32.740	33.297	33.863	34.439	35.024	35.620	36.225
Betriebskosten		1,7%	418.672	425.790	433.028	440.390	447.876	455.490	463.234	471.109
Instandsetzungskosten		3,0%	105.299	108.458	111.712	115.064	118.515	122.071	125.733	129.505
Summe Nutzungskosten Schwimmbad			1.135.720	1.146.544	1.157.593	1.168.872	1.180.386	1.192.141	1.204.142	1.216.394

Personalkosten		in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Personalkosten Schwimmbad	8 Vollzeitkräfte à 40.000 Jahresgehalt + Reserve (Vgl. Bühlau)	1,7%	340.000	345.100	350.277	355.531	360.864	366.277	371.771	377.347

Erlöse			Prognose	Kosten							
			jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
			in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Erlöse Schwimmbad											
Eintrittsgelder	Besucherzahlen (vgl. Bühlau)	100.000									
	Umsatz pro Person in €	4,50									
	Preissteigerung		1,5%	450.000	456.750	463.601	470.555	477.614	484.778	492.049	499.430
Vereine/Verträge	Kostenansatz (vgl. Bühlau)		1,5%	100.000	101.500	103.023	104.568	106.136	107.728	109.344	110.984
Warenautomat, Shop	Kostenansatz (vgl. Nordbad)		1,5%	7.500	7.613	7.727	7.843	7.960	8.080	8.201	8.324
Summe Erlöse Schwimmbad				557.500	565.863	574.350	582.966	591.710	600.586	609.595	618.739

Gesamtkostenentwicklung Schwimmbad			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Summe Aufwendungen			1.475.720	1.491.644	1.507.869	1.524.402	1.541.250	1.558.417	1.575.912	1.593.741
Summe Erlöse			557.500	565.863	574.350	582.966	591.710	600.586	609.595	618.739
Betriebsergebnis			-918.220	-925.782	-933.519	-941.437	-949.539	-957.831	-966.318	-975.003

Gesamtkostenentwicklung Perspektiv Szenario			2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Summe Aufwendungen			3.639.272	3.674.556	3.710.529	3.747.203	3.784.595	3.822.720	3.861.592	3.901.228
Summe Erlöse			1.485.340	1.508.153	1.531.329	1.554.873	1.578.791	1.603.090	1.627.775	1.652.852
Betriebsergebnis			-2.153.932	-2.166.403	-2.179.200	-2.192.330	-2.205.804	-2.219.630	-2.233.817	-2.248.376

Betriebsergebnis mit kompletter Baukostenübernahme			-437.544	-450.015	-462.812	-475.942	-489.416	-503.242	-517.429	-531.988
--	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Gewinn-Verlust-Rechnung V: Schwimmbad Neubau Szenario

Aufwendungen			Prognose	Kosten						
			jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
			in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	2029
Nutzungskosten Schwimmbad Neubau										2030
				in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Kapitalkosten				690.137	690.137	690.137	690.137	690.137	690.137	690.137
Zinsen				276.055	223.541	214.209	204.690	194.981	185.078	174.977
Tilgung				414.082	466.596	475.928	485.447	495.156	505.059	515.160
Objektmanagementkosten			1,7%	37.438	38.074	38.722	39.380	40.049	40.730	41.423
Betriebskosten			1,7%	467.650	475.600	483.685	491.908	500.270	508.775	517.424
Instandsetzungskosten			3,0%	122.454	126.128	129.912	133.809	137.823	141.958	146.217
Summe Nutzungskosten Gesundheitsbad				1.317.678	1.329.939	1.342.455	1.355.233	1.368.279	1.381.599	1.395.200
										1.409.087
										1.423.267
Personalkosten			in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Personalkosten Schwimmbad	8 Vollzeitkräfte à 40.000 Jahresgehalt + Reserve (Vgl. Bühlau)		1,7%	340.000	345.780	351.658	357.636	363.716	369.899	376.188
Summe Personalkosten				340.000	345.780	351.658	357.636	363.716	369.899	376.188
										382.583
										389.087
Erlöse			Prognose	Kosten						
			jährl. Anstieg	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
			in %	in €	in €	in €	in €	in €	in €	2029
Erlöse Schwimmbad										2030
				in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
Eintrittsgelder	Besucherzahlen (vgl. Bühlau)	100.000								
	Umsatz pro Person in €	4,50								
	Preissteigerung		1,5%	450.000	456.750	463.601	470.555	477.614	484.778	492.049
Vereine/Verträge	Kostenansatz (vgl. Bühlau)		1,5%	100.000	101.500	103.023	104.568	106.136	107.728	109.344
Warenautomat, Shop	Kostenansatz (vgl. Nordbad)		1,5%	7.500	7.613	7.727	7.843	7.960	8.080	8.201
Summe Erlöse Schwimmbad				557.500	565.863	574.350	582.966	591.710	600.586	609.595
										618.739
										628.020
Gesamtkostenentwicklung				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Summe Aufwendungen				1.657.678	1.675.719	1.694.113	1.712.870	1.731.996	1.751.499	1.771.388
Summe Erlöse				557.500	565.863	574.350	582.966	591.710	600.586	609.595
Betriebsergebnis				-1.100.178	-1.109.856	-1.119.763	-1.129.904	-1.140.285	-1.150.913	-1.161.793
										-1.172.931
										-1.184.334
Betriebsergebnis				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
mit kompletter Baukostenübernahme				-410.042	-419.719	-429.626	-439.767	-450.149	-460.776	-471.656
										-482.794
										-494.197

Gesamtübersicht Betriebsergebnis

Erlöse		I Basis Szenario	II Gesundheitsbad Szenario	III Gesundheits- / Schwimmbad Szenario	IV Perspektiv Szenario	V Schwimmbad Neubau
Erlöse Eintrittsgelder Gesundheitsbad						
Gäste pro Jahr			80.000	80.000	80.000	
Umsatz pro Person			3,50 €	3,50 €	3,50 €	
Erlöse Eintrittsgelder		0	280.000	280.000	280.000	0
sonstige Erlöse		Variante I	Variante II	Variante III	Variante IV	Variante V
Saunanutzung		400.000	150.000	150.000	150.000	-
Vermietung Schwimmbecken		-	75.000	75.000	75.000	100.000
Eintrittsgelder Schwimmhalle		-	-	450.000	450.000	450.000
Vereine/Verträge Schwimmhalle		-	-	100.000	100.000	
Warenautomat, Shop		7.500	7.500	15.000	15.000	7.500
sonstige Erlöse		407.500	232.500	790.000	790.000	557.500
Erlöse Mieteinnahmen		Variante I	Variante II	Variante III	Variante IV	Variante V
Erlöse Mieteinnahmen		650.499	364.276	364.276	415.340	-
Summe Erlöse		1.057.999	876.776	1.434.276	1.485.340	557.500
Aufwendungen		Variante I	Variante II	Variante III	Variante IV	Variante V
Kostenansatz		in EUR in %	in EUR in %	in EUR in %	in EUR in %	in EUR in %
Personalkosten Vgl. Nordbad, Bühlau		100.000 7,7 %	260.000 12,6 %	600.000 16,9 %	600.000 16,5 %	340.000 20,5 %
Nutzungskosten						
100 Kapitalkosten BKI		832.151 63,7 %	1.094.941 53,0 %	1.674.496 47,2 %	1.716.388 47,2 %	690.137 41,6 %
200 Objektmanagementkosten Vgl. Nordbad, Kennwert KuPa		65.988 5,0 %	64.565 3,1 %	96.758 2,7 %	98.924 2,7 %	37.438 2,3 %
300 Betriebskosten BKI, Vgl. Nordbad, Bühlau		205.087 15,7 %	511.810 24,8 %	932.756 26,3 %	972.003 26,7 %	467.650 28,2 %
400 Instandsetzungskosten BKI, Vgl. Nordbad, Bühlau		103.627 7,9 %	134.764 6,5 %	240.064 6,8 %	251.956 6,9 %	122.454 7,4 %
Summe Aufwendungen		1.306.853	2.066.080	3.544.075	3.639.272	1.657.678
Betriebsergebnis (brutto) 2022		-248.855 €	-1.189.304 €	-2.109.798 €	-2.153.932 €	-1.100.178 €
Betriebsergebnis bei Baukostenübernahme		583.296 €	-94.363 €	-435.302 €	-437.544 €	-410.042 €

Gesamtübersicht

alle Kosten in Euro (brutto)
für 2022

	I Basis Szenario	II Gesundheitsbad Szenario	III Gesundheits- / Schwimmbad Szenario	IV Perspektiv Szenario	V Schwimmbad Neubau
Herstellkosten					
Sachsenbad	16.643.020 €	21.898.814 €	21.898.814 €	22.736.650 €	-
Schwimmbad	-	-	11.591.108 €	11.591.108 €	13.802.733 €
Fußball Vereinsgebäude	-	-	-	-	877.872 €
Kosten für Neuordnung					
Tennisplätze (3 Stück)	-	-	184.354 €	184.354 €	-
Fußballplatz	-	-	-	769.756 €	769.756 €
umliegende Freifläche	-	-	97.419 €	363.717 €	317.016 €
Rückbaukosten					
Tennisvereinsgebäude	-	-	-	23.282 €	-
Fußballvereinsgebäude	-	-	-	145.817 €	145.817 €
BHKW	-	-	keine Kostenermittlung	keine Kostenermittlung	keine Kostenermittlung
Grunderwerbskosten	-	-	-	-	3.000.000 €
Gesamtinvestitionskosten	16.643.020 € ↑	21.898.814 € ➡	33.771.694 € ➡	35.814.683 € ↓	18.913.193 € ↗
Nutzungskosten	1.206.853 €	1.806.080 €	2.944.075 €	3.039.272 €	1.320.321 €
Betriebsergebnis I	-248.855 € ➡	-1.189.304 € ↓	-2.109.798 € ↓	-2.153.932 € ↓	-1.100.178 € ↓
Betriebsergebnis II bei Baukostenübernahme	583.296 € ↑	-94.363 € ➡	-435.302 € ↓	-437.544 € ↓	-410.042 € ↓
Akteure	- ↓	Bürgerinitiative ↡	Bürgerinitiative Bäder GmbH SachsenEnergie AG (Rückbau BHKW) ↗	Bürgerinitiative Bäder GmbH EB Sportstätten EB Heinrich-Schütz-Konservatorium August Puppentheater sozialer Wohnungsbau (WiD GmbH & Co. KG) SachsenEnergie AG (Rückbau BHKW) ↑	Bäder GmbH EB Sportstätten SachenEnergie AG (Rückbau BHKW) ↗
Betreiber	privater Investor (optional auch Stadt)	Stadt bzw. Tochtergesellschaft	Stadt bzw. Tochtergesellschaft	Stadt bzw. Tochtergesellschaft	Stadt bzw. Tochtergesellschaft
Vorteile	Einnahmen aus Verkauf Grundstück kein Zuschuss erforderlich Risiko liegt zu 100% bei Investor	Nutzung Sachsenbad wieder als Bad hohe Einflussmöglichkeit Stadt Aufwertung für Stadtbezirk	Nutzung Sachsenbad wieder als Bad hohe Einflussmöglichkeit Stadt Entwicklung Teilareal Aufwertung für Stadtbezirk	Nutzung Sachsenbad wieder als Bad hohe Einflussmöglichkeit Stadt Entwicklung Gesamtareal Aufwertung für Stadtbezirk Nutzungssynergien durch Vielzahl städtischer und privater Akteure	Entwicklung Teilareal Aufwertung für Stadtbezirk
Nachteile	Nutzung Sachsenbad nicht mehr als Bad Folgeerscheinungen im Insolvenzfall keine Einflussmöglichkeit Stadt keine Entwicklung Gesamtareal keine städtischen Akteure involviert nicht wirtschaftlich betreibbar	jährl. Zuschuss von Stadt erforderlich nicht wirtschaftlich betreibbar wirtschaftliches Risiko bei Stadt Betreiberverantwortung bei Stadt	jährl. Zuschuss von Stadt erforderlich nicht wirtschaftlich betreibbar wirtschaftliches Risiko bei Stadt Betreiberverantwortung bei Stadt	jährl. Zuschuss von Stadt erforderlich nicht wirtschaftlich betreibbar wirtschaftliches Risiko bei Stadt Betreiberverantwortung bei Stadt	jährl. Zuschuss von Stadt erforderlich nicht wirtschaftlich betreibbar wirtschaftliches Risiko bei Stadt Betreiberverantwortung bei Stadt
Fazit	↗ wirtschaftlichstes Szenario mit Verkauf Sachsenbad geht Potential für die Badnutzung verloren kein Einfluss auf weitere Entwicklung Sachsenbad	➡ Revitalisierung als Gesundheitsbad (Zustimmung Bevölkerung) nicht wirtschaftlich betreibbar, Zuschuss von Stadt erforderlich	➡ Revitalisierung als Gesundheitsbad (Zustimmung Bevölkerung) nicht wirtschaftlich betreibbar, Zuschuss von Stadt erforderlich Entwicklung und Aufwertung Teilareal	↗ Revitalisierung als Gesundheitsbad (Zustimmung Bevölkerung) nicht wirtschaftlich betreibbar, Zuschuss von Stadt erforderlich Nutzungssynergien durch Vielzahl städtischer Akteure Entwicklung / Aufwertung Gesamtareal	➡ nicht wirtschaftlich betreibbar, Zuschuss von Stadt erforderlich Neubau Schwimmbad als Kompromiss für das Sachsenbad kein Einfluss auf Entwicklung Sachsenbad Entwicklung Teilareal