

■ Erweiterung Salinarium

Untersuchung Panorama-Sauna

09.04.2019

Stefan Studer

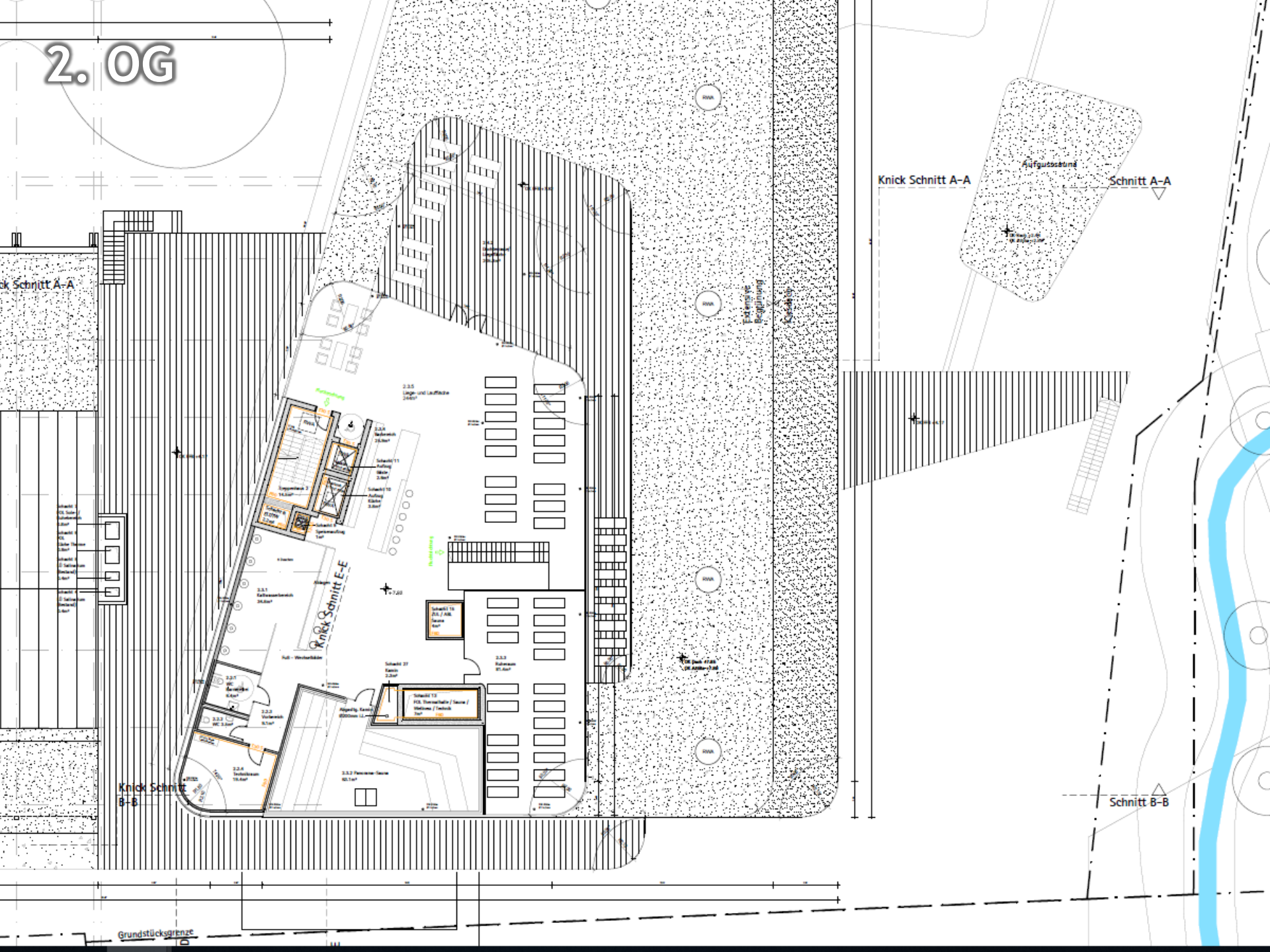
- In der aktuellen Planung ist der zweigeschossige Saunabereich um ein optionales drittes Geschoss ergänzt worden.
- Dieses soll der Sauna zusätzliche Fläche verschaffen und ein Highlight darstellen - dank der exponierten Lage mit tollen Weitblicken.
- Der Invest für das dritte Saunageschoss wird derzeit auf 1,76 Mio. € geschätzt.
- Es stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit.

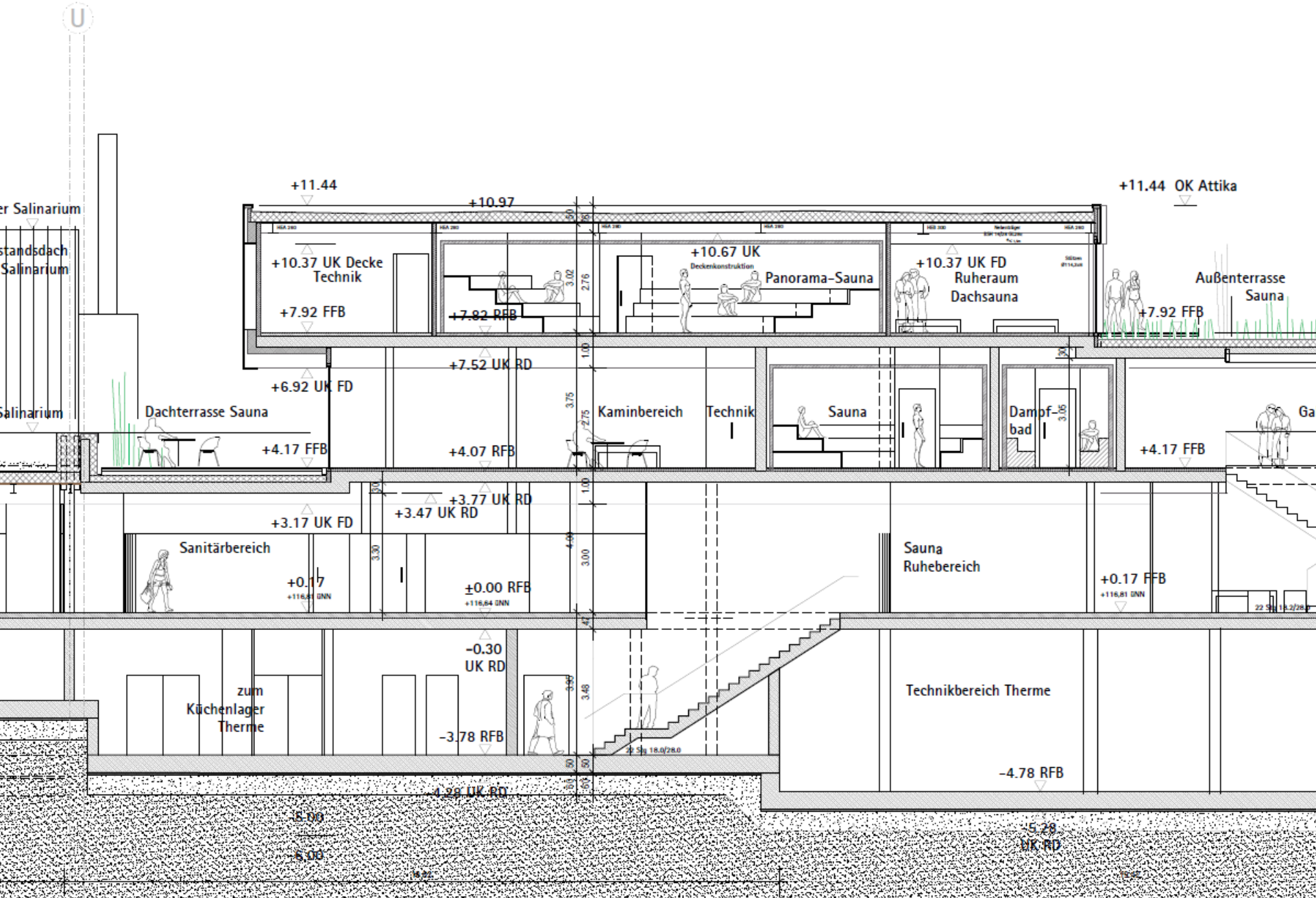
Flächen / Angebotsübersicht

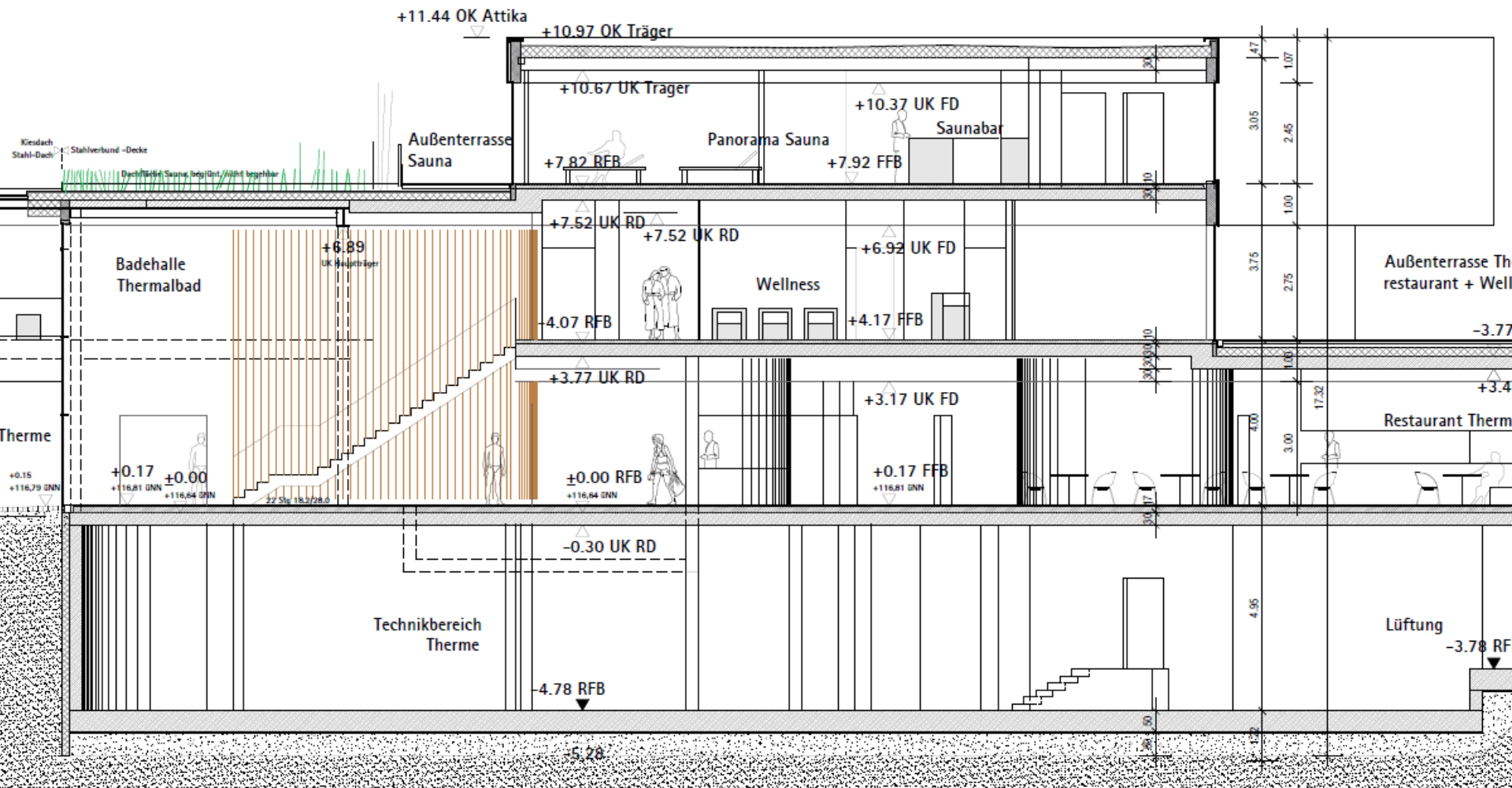
Erdgeschoss (419 m ²)	• Drei Aussensaunen (10 m²/20 m²/50 m²) • ca. 50 Liegen • Saunagarten (mit weiteren Liegen)
1. OG (570 m ²)	• Zwei Innensaunen (28 m² + 14 m² Dampfbad) • Abkühl duschen + Tauchbecken • ca. 26 Liegen, Lounge mit ca. 25 Plätzen • Saunabar mit 36 Sitzpl. • Saunaterasse (mit weiteren Liegen)
2. OG (566 m ²)	• Panoramasauna (63 m²) • Abkühl duschen • Fusswärmebecken • 36 Liegen (mind.) • Saunabar mit 14 Sitzpl. • Saunaterasse (mit weiteren Liegen)
Gesamt: 1.622 m ²	6 Saunen (185 m²), ca. 190 Ruheplätze innen

[illegible]

2. OG







- Die Investition von 1,76 Mio. € für das dritte Saunageschoss führt bei einer Annuität von 6,2%* zu einer jährlichen Belastung von rd. 110 T€.
- Zusammen mit zusätzlichen Betriebskosten für Energie, Reinigung, Personal mit grob geschätzt 120 T€ ergibt sich eine **Mehrbelastung von ca. 230 T€ p.a.** unter Vollkostenbetrachtung.
- Bei den derzeit eingesetzten Eintrittspreisen und den daraus kalkulierten Durchschnittserlösen pro Saunagast wäre die Saunaerweiterung **ab rund 14.000 Eintritten rentabel** (= ca. 40 Eintritte pro Tag).
- Aufgrund der höheren Attraktivität / Ausstrahlung und der höheren Kapazität (besonders an Spitzenzeiten relevant) erachten wir das Erreichen dieser zusätzlichen Eintritte als sehr wahrscheinlich.