

Hofmann Projekte GmbH

ehemals Wasserwelt Projekt GmbH

Firmenstruktur:

Die Hofmann Projekte GmbH wurde 1998 von Gernot Voh und Martin Hofmann als Wasserwelt Projekt GmbH gegründet. Das Stammkapital beträgt derzeit 50.000,- €.

Geschäftsführender Gesellschafter ist: Martin Hofmann, Dipl.-Ing. Architekt

Die Hofmann Projekte GmbH ist ein Zusammenschluss verschiedener Fachplaner, die je nach zu bearbeitender Aufgabe zusammenarbeiten. Neben den Bereichen Betreuung und Marketing/Tourismus ist ein wesentlicher Beratungs- und Planungsschwerpunkt die Gebäudetechnik, die einen wichtigen Grund darstellt, ob eine Anlage wirtschaftlich erfolgreich aufgestellt ist oder nicht. Für dieses Fachwissen ist bereits bei der Grundlagenermittlung das Ingenieurbüro Bodewig, München eingebunden, ein Büro mit Erfahrungen im Bäderbau seit 1967.

Zur Firmengruppe gehören weiterhin die Architekturbüros Hofmann, Meincke und Wehmöller/Walta, die über langjährige Erfahrungen im Bereich Bäderbau, Wasserfreizeitanlagen, aber auch Denkmalschutz, Umbau und Sanierung verfügen.

Bis zur Firmengründung wurde z. T. gemeinsam, oder als Einzelperson, an mehr als 27 Projekten gearbeitet, jeweils als Dienstleister für Investoren und spätere Betreiber. Die Aufträge endeten in der Regel nach einer betrieblichen Anlaufphase.

Leider wurde das in die Projekte eingeflossene Fachwissen in einigen Fällen von den ehemaligen Auftraggebern verwendet, um sich als Mitbewerber am Markt zu betätigen, wodurch es schwierig ist, objektive Zahlen und Wertungen einzelner Anlagen zu erhalten.

Die Initiatoren der Hofmann Projekte GmbH sind davon überzeugt und werden durch die realisierten Projekte bestätigt, dass eine richtig geplante und preiswürdig erstellte Wasserfreizeitanlage erfolgreich betrieben werden kann. Dies gilt insbesondere auch für ganzheitliche Ressorts mit eigenem Quartiersangebot und weiteren, vornehmlich witterungsunabhängigen Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Derzeitige Aufgaben:

Planerisch werden u. a. die Neubau-, Umbau- und Erweiterungsprojekte diverser Hotel- und Ferienwohnungsprojekte auf Usedom und das Golfhotel Semlin in Brandenburg bearbeitet.

Verstärkt gehören Gesundheitsprojekte z. B. in Niederösterreich, Berlin, Aachen und im Ruhrgebiet zu den aktuellen Aufgaben.

Darüber hinaus wurden Konzepte für die Steigerung der Akzeptanz und der Attraktivität von Kinder-Rehakliniken am Beispiel der Klinik in Bad Kösen entwickelt

Weiterhin war die Hofmann Projekte GmbH mit Projektsteuerungs- und Controlleraufgaben bezüglich des Vorhabens „Hotel zur Post“, Bansin betraut, einer großen Hotelanlage mit 175 Zimmern und 1.200 m² Schwimmbad- und Wellnessanlage. Auch der Aufbau des Bereichs „Medical Spa“ gehörte hierbei zu den Aufgaben.

Ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt war in den letzten Jahren ein Forschungsprojekt, das sich mit der Qualitätssicherung von Anwendungen im Bereich „Medical Wellness“ beschäftigt und vom Bundesministerium für Bildung, Forschung & Technologie gefördert wurde. Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen dieses Forschungsprojekts, werden derzeit innovative Konzepte erarbeitet und umgesetzt, die bis hin zur Entwicklung von Gesundheitskaufhäusern reichen.

Referenzen, Auswahl einiger Projekte, Stand November 2014

„Erlebnisbäder“

A. „blub“ -Berlin:

- Festlegung der Projektgröße (Flächen in qm) zur Ermittlung des Bauvolumens und der Baukosten
- Grundlagenermittlung nach HOAI
- Wirtschaftlichkeitsermittlungen zur Erlangung der Finanzierung
- Bauherrenvertretung:
 - a. gegenüber den Planern (Programmvorgaben, Gestaltung usw.)
 - b. auf der Baustelle (Fachbauleitung, Materialauswahl, Festlegung der geeigneten Technik usw.)
- Aufbau der Betriebsgesellschaft
 - a. Personalauswahl und Schulung (einschließlich Betriebsleitung)
 - b. Werbestrategie einschl. Eröffnungsveranstaltung
 - c. Festlegung des Gastronomiekonzeptes
 - d. Erstellung des Budgets für die laufenden Betriebsjahre

Eröffnung: 1981, Gesamtbaukosten ca. 13 Mio. €

B. „Westfalen-Therme“-Bad Lippspringe:

- Mitwirkung bei der Festlegung der Projektgröße
- Grundlagenermittlung
- Wirtschaftlichkeitsermittlungen
- Bauherrenvertretung (teilweise):
 - a. gegenüber den Planern
 - b. auf der Baustelle
- Aufbau der Betriebsgesellschaft
 - a. Personalauswahl und Schulung
 - b. Mitwirkung bei der Werbestrategie
 - c. Festlegung des Gastronomiekonzeptes
 - d. Erstellung des Budgets

Eröffnung: 1980, Gesamtbaukosten ca. 10 Mio. €

C. „Tropicana“ -Stadthagen:

Nach der Zerstörung des städtischen Hallenbades durch Feuer wurde von der Stadt Stadthagen ein Gutachten in Auftrag gegeben. Es sollte die Frage geklärt werden, in welcher Form das Hallenbad wieder aufgebaut wird (reines Hallenbad oder erweitert als „Erlebnisbad“). Man entschloss sich aufgrund der Aussagen zu einem kleineren „Erlebnisbad“. Den Auftrag erhielt eine holländische Firma für ein bereits an anderer Stelle (Radevormwald) errichtetes „Typen-Bad“. Die besondere Schwierigkeit dieser Tätigkeit bestand in der Durchsetzung deutscher Normen und gesetzlicher Vorschriften, da die holländischen Vorgaben deutlich hiervon abweichen! Die Stadt erweiterte insofern den Auftrag und übertrug die gesamte fachliche Baustellenüberwachung und den Aufbau der Betriebsgesellschaft.

- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Mitwirkung bei der Festlegung der Eintrittspreise und Öffnungszeiten
- Fachbauleitung
- Mitwirkung bei der Auswahl der Mitarbeiter
- Schulung der Betriebsleitung
- Mitwirkung bei der Festlegung der Werbestrategie sowie der Eröffnungsveranstaltung
- Mitwirkung bei der Festlegung von Programmangeboten (Veranstaltungen etc.)
- Mitwirkung beim Gastronomiekonzept
- Mitwirkung bei der Erstellung des Budgets

Eröffnung: 1995, Gesamtbaukosten ca. 9 Mio. €

D. „Waikiki“-Zeulenroda:

Durch einen Projektentwickler (Fa. Schumacher, Stuttgart) war der Stadt Zeulenroda empfohlen worden, zum Aufbau von Tourismus ein modernes Erlebnisbad zu erstellen. Die Stadt wollte jedoch eine derartige Einrichtung nicht selbst betreiben. Insofern wurde bereits im März 1993 angefragt, ob bei der Errichtung eines Erlebnisbades und dem späteren Betrieb geholfen werden könnte. Zuerst musste die finanzielle Seite geklärt werden. Da ohne Fördermittel keine Erfolgsaussichten bestanden, wurden unsererseits die notwendigen Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt, um im Wirtschaftsministerium entsprechende Anträge stellen zu können. Nachdem Fördermittel in Aussicht gestellt waren, wurde mit der Projektplanung begonnen.

- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
 - Mitwirkung bei der Erstellung des Fördermittelantrages (Bescheid erteilt)
 - Mitwirkung bei der Grundlagenermittlung
 - Planung Hochbau, Gesamtkoordination
 - Fachbauleitung auf der Baustelle (bis Rohbau)
 - Mitwirkung beim Aufbau der Betriebsgesellschaft
 - Mitwirkung bei der Erarbeitung des Geschäftsbesorgervertrages (städtische Besitz-GmbH und private Betreiber-GmbH)
- Eröffnung: 1997, Gesamtbaukosten: ca. 19 Mio. €

E. „*Verwelt*“-Verden/Aller:

Den Stadtwerken wurde Anfang 1998 das Hallen- und Freibad übertragen. Wasserwelt und Hofmann & Meincke - Architekten wurden mit der gesamten Hochbau-, Innenarchitektur- und Freianlagenplanung sowie mit der Planung der Badewasseraufbereitung beauftragt. Die Anlage wurde im April 2000 eröffnet. Betreiber sind die Stadtwerke selbst.

- Konzeptentwicklung
- Beratung bei den Programmteilen
- Planung Hochbau komplett
- Planung Badewasseraufbereitung und Rückspülwasserbehandlung
- Fachbauleitung
- Betriebsberatung

Eröffnung 2000, Gesamtbaukosten ca. 6,5 Mio. €

F. „*Relax Therme Fleesensee*“

Die Katz-Gruppe, Berlin, die das gesamte Resort „Land Fleesensee“ entwickelt errichtet und finanziert, hat die Relax-Gruppe, München; mit der Konzeption und dem späteren Management des Thermenbereichs beauftragt. Relax-Gruppe und Wasserwelt kooperieren bei mehreren Projekten im In- und Ausland. Aufgabe der Wasserwelt ist die umfassende Fachberatung bei der Konzeption, Betriebsaufbau und Betriebsmanagement einerseits, aber auch die Planung der gesamten Badewasseraufbereitung und die Überwachung der Qualitätsstandards.

Eröffnung 2001, Gesamtbaukosten ca. 11 Mio. €

G. „*Betreibung*“

Die Wasserwelt war z. B. 2000 als Betreiber des Freizeitbades „Tropic“, Kreuzau und 2004 als Manager der „Ostseetherme Usedom“ tätig. Die Übernahme und Privatisierung verschiedener Thermen und Bäder wird derzeit vorbereitet. Die Vertragskonstruktionen reichen vom reinen Management auf Erfolgshonorarbasis bis hin zur Pacht. Die bisherigen Eigentümer werden immer in geeigneter Form am wirtschaftlichen Erfolg beteiligt.

„Sauna-Anlagen“

Bis Anfang der siebziger Jahre gab es kaum private Sauna-Anlagen. Die städtischen Einrichtungen waren Zusatzangebote in Bädern. Das Angebot für die Gäste beschränkte sich ausschließlich auf die Saunakabinen mit den notwendigen Wasseranwendungen sowie Ruheräumen. Erst mit dem Bau von privaten Anlagen innerhalb von Einkaufszentren und anderen Großprojekten, wurden diese Einrichtungen zu attraktiven Freizeitanlagen, die nun über viele Zusatzangebote verfügten (Gastronomie, Wellness, TV, Sport usw.). Diese Entwicklung wurde von Herrn Gernot Voh sehr wesentlich mit geprägt.

A. „Saunarium „-Braunschweig

Diese attraktive Anlage ist Bestandteil eines großen Baukomplexes in der Fußgängerzone von Braunschweig (Tiefgarage mit über 1.000 Stellplätzen, Einkaufszentrum, Mövenpick-Gastronomie, Mövenpick-Hotel, Büroflächen, Wohnungen). Durch die Beratung des Bauherrn (Allianz - Versicherung) für ein anderes Projekt, entschloss man sich in Braunschweig noch zu einer Änderung, obwohl die Anlage von Mövenpick angepachtet und bereits im Rohbau erstellt war. Es wurden 500 qm zusätzlich (insgesamt rd. 1.400 qm) eingebunden, in denen die notwendigen Nebeneinrichtungen (Massage, Kosmetik, Medien, Sport, Frischluftbereiche u.a.) eingerichtet sind. Die gesamte Mietfläche wurde aus dem Vertrag mit Mövenpick herausgelöst und einer neuen, privaten Gesellschaft übertragen, deren Geschäftsführer Herr Voh bis fast 2 Jahre nach der Eröffnung war.

- Grundlagenermittlung und Vorplanung nach HOAI
 - Fachbauleitung komplett
 - Materialvorgaben
 - Aufbau der Betriebsgesellschaft
 - a. Personalauswahl und -schulung
 - b. Werbung
 - c. Gastronomie (Festlegung der Speisen und Getränke zur Küchenplanung)
 - d. Wirtschaftlichkeitsermittlungen mit Festlegung der Eintrittspreise und Öffnungszeiten
 - e. Aufstellung des Budgets für die folgenden Betriebsjahre
 - Betreibung der ersten 2 Betriebsjahre als Geschäftsführer der Managementgesellschaft
- Eröffnung: 1981, Gesamtbaukosten ca. 8 Mio. €

B. „Die Therme“-Hamburg-Harburg

Diese erfolgreiche Anlage wurde im Verbund mit der gleichnamigen Anlage in Bonn durch die HOCHTIEF AG erstellt und betrieben. Beide Anlagen wurden komplett konzeptioniert. Zusätzlich zu der kompletten Beratung wie bei den beiden vorher beschriebenen Sauna-Anlagen war Herr Voh 1 Jahr der Fachvorgesetzte der von HOCHTIEF AG eingesetzten Geschäftsführung (2 Personen aus der Zentrale in Essen). Beide Freizeiteinrichtungen entstanden in größeren Gewerbepunkten. Das Einkaufszentrum in Hamburg wurde später veräußert - „Die Therme“-Hamburg wird heute von dem damaligen Käufer noch sehr erfolgreich betrieben.

- komplette Fachberatung und
 - Aufbau der Betriebsgesellschaft und Leitung bis ein Jahr nach der Eröffnung
- Eröffnung: 1985, Gesamtbaukosten ca. 7 Mio. €

C. „Die Therme“-Bonn.

Der Gebäudekomplex, in dem „Die Therme“ Bonn untergebracht ist, gehört noch immer zum Immobilienbestand der HOCHTIEF AG - die Groß-Sauna wird weiterhin von einer Tochtergesellschaft betrieben.

- komplette Fachberatung und
- Aufbau der Betriebsgesellschaft und Leitung bis ein Jahr nach der Eröffnung
(s. Ausführungen für Hamburg)

Eröffnung: 1986, Gesamtbaukosten ca. 8 Mio. €

D. „HCC“ - Rostock

Das „Holiday City Center“ in Rostock ist eine private Anlage mit Sportbereichen, Bowling, Diskothek, Carting, Fitness und Sauna- / Wellnessangebot. Aufgabe der Wasserwelt war die Fachberatung des Bauherrn, die Ausführungsplanung des gesamten Wellnessbereichs mit Becken, Kabinen und Liegebereichen, die Konzeption und Planung der Wassertechnik, sowie die Beratung der örtlichen Bauleitung.

Eröffnung 2000, Gesamtbaukosten des Sauna- und Wellnessbereichs ca. 2,2 Mio €

Weitere Informationen erhältlich über: www.hofmann-projekte.de