



# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0198      Beschlussdatum: 22.04.2021  
Beschluss-Nr.: STV 15/30/2021

Gegenstand: Schwimmbad Neubrandenburg  
hier: Standortuntersuchung

Behandlung: öffentlich  
Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Stadtvertretung	22.04.2021					mehrheitlich be- schlossen

Neubrandenburg, 09.04.2021

gez. Silvio Witt  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der §§ 2 (2) und 22 (2) der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, zur Untersetzung der Aussagen der Machbarkeitsstudie für ein Schwimmbad in Neubrandenburg einen Kostenvergleich auf Basis des prognostizierten Bruttorauminhaltes und der Baukostendatenbank des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammern zzgl. standortbezogener städtebaulicher Mehraufwendungen für die Standorte „ehemaliger Lokschuppen“, Parkplatz „Am Stargarder Tor“, „Messeplatz“ und Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch“ (Neustrelitzer Straße/Ecke Lindenstraße) erarbeiten zu lassen.
2. Als Grundlage des Kostenvergleichs wird die in der Machbarkeitsstudie dargestellte Grundvariante eines 50 m Beckens à 4 Bahnen (teilbar) nebst Ergänzungsangebot herangezogen.

## Finanzielle Auswirkungen:

Mehraufwand zur Machbarkeitsstudie in Höhe von 10.000,00 EUR.

## Klimarelevanz:

- Auswirkungen auf den Klimaschutz
- ja, positiv\*
- ja, negativ\*
- nein

## Begründung:

In Vorbereitung einer Entscheidung der Stadtvertretung zum Neubau eines Schwimmbades in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat die Stadtverwaltung zur fachlichen Unterstützung der Mandatsträger eine Machbarkeitsstudie für ein Schwimmbad in Auftrag gegeben. Leistungsbestandteile der Machbarkeitsstudie sind eine umfassende Bedarfsanalyse (inklusive Berechnung des Wasserflächenbedarfs), die Zielgruppendefinition, die Entwicklung eines Angebotskonzeptes, Bewertung der im Rahmen der vorgenommenen Standortdiskussion favorisierten Standorte hinsichtlich ihrer Eignung aus wirtschaftlicher Sicht, Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Zwischenbericht, Darstellung der notwendigen Investitionskosten und der zu erwartenden Betriebskosten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sowie geringen Energieverbrauchs sowie hoher Energieeffizienz und geringer Wartungs- und Reparaturkosten, Darstellung der Lebenszykluskosten für wesentliche Einrichtungs- und Anlagenbestandteile, Darstellung und Vergleich verschiedener Betreiber- und Finanzierungsmodelle, Ableitung einer Wirtschaftlichkeitsprognose, abschließende Standortbewertung, Verfassen des Endberichtes. Mit der Leistungserbringung wurde die Firma kplan AG beauftragt.

Nunmehr liegt der Zwischenbericht vor (Anlage). Nach Einschätzung der Gutachter kann mit folgendem Besucherpotential gerechnet werden:

Besucherpotential Schwimmbad pro Jahr		
Badebereich	Prognose/Potential	in %
Öffentliche Besucher p. a.		
- Besucher aus dem Einzugsgebiet	113.000	55 %
- touristische Besucher	20.000	10 %
Nichtöffentliche Besucher p. a.		
- Schüler/-innen	28.000	14 %
- Vereinsmitglieder/Kursteilnehmer	45.000	22 %
Besucherpotential gesamt:	206.000	100 %
mögliche Saunabesucher	45.000	

Das begründet die Realisierung eines sogenannten großen Hallenbades mit einer Wasserfläche von über 500 m<sup>2</sup>.

Der spezifische Wasserflächenbedarf für das Schwimmbad in Neubrandenburg wurde in der Folge über drei verschiedene Berechnungsmethoden ermittelt.

1. Schätzung des Nachfragepotentials und Benchmark mit Bädern mit gleichen Besucherzahlen und deren durchschnittliche Wasserfläche
2. Auslastungsanalyse mittels benötigter Bahnstunden und Ableitung der Wasserfläche anhand der benötigten Bahnstunden
3. Ermittlung des Wasserflächenbedarfs mittels branchenüblicher Kennzahlen (Wasserfläche je Badegast)

Im Ergebnis steht ein Wasserflächenbedarf von 500 bis 525 m<sup>2</sup>. Als Umsetzungsvarianten ergeben sich aus der Bedarfsberechnung folgende Grundvarianten:

Variante 1: 25 m Becken mit 6 Bahnen und einem Lehrschwimmbecken

Variante 2: 25 m Becken mit 8 Bahnen

Variante 3: 50 m Becken mit 4 Bahnen, das in der Mitte teilbar ist

Das sogenannte Ergänzungsangebot sollte zumindest ein Kinderbecken, einen Hubboden und eine Sauna/Wellnesseinrichtung umfassen.

Da die Investitionskosten und die Betriebskosten maßgeblich vom Raumprogramm abhängen, ist an dieser Stelle eine Grundstanzentscheidung zur Grundvariante und damit zum Raumprogramm gefordert.

Hinsichtlich des für die Ansiedlung des Schwimmbades zu präferierenden Standortes hatte die Stadtverwaltung im Vorfeld der Machbarkeitsstudie 11 Standorte hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung untersucht und in den Fachausschüssen diskutiert. Von besagten Stand-

orten wurden die Standorte „ehemaliger Lokschuppen“, Parkplatz „Am Stargarder Tor“, „Messeplatz“ und Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch“ (Neustrelitzer Straße/Ecke Lindenstraße) für Wert befunden, im Rahmen der Machbarkeitsstudie geprüft zu werden.

Die Analyse der Qualität/Eignung der vier favorisierten Standorte erfolgte über das Scoring-Modell (Gewichtung der Bewertungskriterien). Berücksichtigt wurden folgende qualitative und wirtschaftliche Kriterien:

#### 1. Qualitative Aspekte

- Eignung für Schwimmbadbau
- Flächenreserve für ergänzende Nutzungen
- Nutzungskonkurrenzen
- städtebauliche Wirkung
- Erreichbarkeit/Zentralität
- Entfernung zu den Schulen
- Entfernung zu den Sport- und Trainingsstätten
- Planungsrecht
- verkehrstechnische Erschließung/ÖPNV
- Nutzungskonflikte

#### 2. Wirtschaftliche Aspekte

- Eigentumsverhältnisse
- stadttechnische Erschließung
- wirtschaftliche Bebaubarkeit

Mit einem Zielerreichungsgrad von 82 % bzw. 76 % weisen nach Ansicht des Gutachters das ehemalige Lokschuppenareal und der Parkplatz „Am Stargarder Tor“ die beste Eignung auf.

Um den Planungsaufwand zu minimieren, trat die Verwaltung an die Fraktionen der Stadtvertretung heran, vor Ermittlung standortkonkreter Investitionskosten und Betreiberkosten die Zahl der Untersuchungsstandorte auf zwei Standorte einzugrenzen.

Da eine sachgerechte Entscheidung aus Sicht der Fraktionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich ist, soll der Oberbürgermeister beauftragt werden, einen Kostenvergleich auf Basis des prognostizierten Bruttorauminhaltes und der Baukostendatenbank des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammern zzgl. standortbezogener städtebaulicher Mehraufwendungen für die Standorte „ehemaliger Lokschuppen“, Parkplatz „Am Stargarder Tor“, „Messeplatz“ und Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch“ (Neustrelitzer Straße/Ecke Lindenstraße) erarbeiten zu lassen. Die damit verbundenen Mehrkosten belaufen sich auf ca. 10.000 EUR. Standortbezogener städtebaulicher Mehraufwand in diesem Sinne sind Aufwendungen für Altlastensanierung, erhöhte Gründung, Ersatzaufwand für zu verlagernde Stellplätze, erhöhter Erschließungsaufwand etc.

Um eine größere Sicherheit in der Kostenbetrachtung zu erhalten, wäre eine Vorplanung nebst Kostenschätzung (Planungsphasen 1 und 2 nach HOAI) erforderlich. Allerdings würden sich die standortbezogenen Kosten auf ca. 20.000 bis 25.000 EUR pro Standort belaufen. Der damit verbundene Planungsaufwand würde sich mithin auf ca. 100.000 EUR erstrecken. Zudem wäre mit dem Gesamtergebnis erst Ende des Jahres 2021 zu rechnen. Die Verwaltung empfiehlt daher zunächst eine Begrenzung der Kostenermittlung auf Basis des prognostizierten Bruttorauminhaltes und der Baukostendatenbank des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammern zzgl. standortbezogener städtebaulicher Mehraufwendungen.

Als Grundlage der Kostenschätzung wäre die Grundvariante eines 50 m Beckens mit vier Bahnen (teilbar) und Ergänzungsprogramm (siehe oben) heranzuziehen.