



kplan[®]AO

Projektentwicklung und Gesamtplanung

SCHWIMMBAD NEUBRANDENBURG

Machbarkeitsstudie

Phase II - Präsentationsmaterial

Stand: 12.10.2021

Inhaltsverzeichnis



Inhalt

0. Aufgabenstellung
1. Wirtschaftlichkeitsprognose
 - Grobkostenschätzung (Var. 3 + 2)
 - Lebenszykluskosten
 - Standortbezogenen Mehraufwendungen
 - Betriebskosten
 - Fördermöglichkeiten
 - Wirtschaftliches Ergebnis
2. Betreiber- und Finanzierungsmodelle
3. Abschließende Standortbewertung
4. Zusammenfassung/ Ergebnis

Aufgabenstellung



Ziel: Entscheidungshilfe für Errichtung/ Betrieb eines Schwimmbades in Neubrandenburg

Planungsanlass:

- Bestands-Schwimmhalle ist nur noch bedingt sanierungsfähig
- hohe Nachfrage durch Schul- und Vereinssport und Freizeitsport

- ⇒ Wirtschaftlichkeitsprognose
- ⇒ Betreiber- und Finanzierungsmodell
- ⇒ Bewertung Standort



1. Wirtschaftlichkeitsprognose

Grobkostenschätzung



Zu beachtende Aspekte:

- Mittlerer Qualitätsstandard wurde zu Grunde gelegt
 - Kostenstand: 2021, 2. Quartal
 - Zeitpunkt der Planung bzw. Realisierung liegt in der Zukunft
 - Vorschriften und sonstige kostenrelevante Standards zum Zeitpunkt der Planung/ Realisierung können sich ändern
- ⇒ Je nach zeitlicher Umsetzung der Baumaßnahme ist eine jährliche Kostensteigerung von x% entsprechend dem Baupreisindex für Nichtwohngebäude zu berücksichtigen
- (Die Kostensteigerung lag in den letzten 5 Jahren bei durchschnittl. 3,93% p.a.)

Anmerkung: Alle Grundlagen, Annahmen und Berechnungen haben - obwohl sie nach bestem Gewissen und auf Basis langjähriger Erfahrungswerte und Kenntnissen erstellt wurden - spekulativen Charakter. Eine Gewährleistung oder Haftung kann deshalb dafür nicht übernommen werden.

Grobkostenschätzung

Variante 3:

- 50 m Becken mit 4 Bahnen
 - Kinderbecken
- (+ evtl. Sauna)

Funktionsschema



Grobkostenschätzung

Schwimmbad Neubrandenburg		kplan [®] AG
Grobkostenschätzung - netto		
Variante 3 (50 m Becken mit 4 Bahnen teilbar, Kinderbecken)		
Stand II. Quartal 2021		
Kostengruppe nach DIN 276	Kostenbereiche	
KG 100	Grundstück	ohne Ansatz
KG 200	Herrichten und Erschließen	ohne Ansatz
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	6.700.000 €
KG 400	Bauwerk - technische Anlagen (inkl. Hubboden)	4.300.000 €
KG 500	Außenanlagen psch.	800.000 €
KG 600	Einrichtung psch.	130.000 €
	Summe Baukosten netto	11.930.000 €
KG 700	Baunebenkosten inkl. Honorare	3.000.000 €
Gesamt netto		14.930.000 €
Gesamt brutto (inkl. 19% MwSt.)		17.800.000 €

Variante 3 - Konzept mit:

- 50 m Schwimmerbecken (4 Bahnen),
- Kinderbecken
- mit Hubboden

BGF: ca. 3.900 m²

BRI: ca. 21.500 m³

Kostenkennwerte:

BGF/ m²: ca. 2.820 €/ m²

BRI/m³: ca. 512 €/ m³

Baupreissteigerungen in der Zukunft beachten
(5 Jahresdurchschnitt lag bei 3,93% p.a.)

Grobkostenschätzung



Exkurs: Hubboden – mit verschiedenen Optionen

Hubboden (24.25 x 10.0 m) + 10 Meter lange Hubwand



ca. 450.000 € netto

Integrierte Treppe in Nische und Option
“Integriertes Wassereinstromsystem“
(Thermische Trennung/ 2 Temperaturen möglich)



ca. 17.500 € + 17.500 € = 35.000 € netto

Grobkostenschätzung



Exkurs: Hubboden

- keine hygienischen Bedenken
 - Reinigung erfolgt einmal jährlich (wenn Becken entleert wird oder mittels Taucher – „schwimmender“ Hubboden)
 - wenig wartungsintensiv – ca. 5.000 € p.a.
- ⇒ gut nutzbar bei Grundschulklassen (Nichtschwimmer Höhe)
- ⇒ bessere Auslastung der großen Becken durch Öffentlichkeit (vor allem Kinder; am Wochenende)
- ⇒ Kursangebote möglich (Senioren-Wassergymnastik, Babyschwimmkurse, etc.)
- ⇒ Empfehlung der Berichterstatter: Hubboden integrieren/ in Kostenschätzung enthalten
- ⇒ Entscheidung der Stadt Neubrandenburg in Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber

Grobkostenschätzung

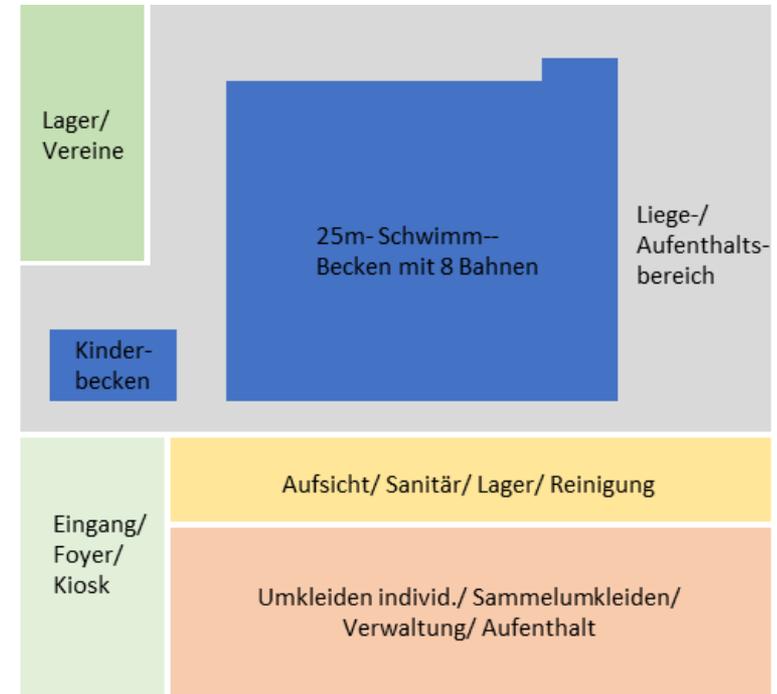
Variante 2:

- 25 m Becken mit 8 Bahnen
- Kinderbecken
- (+ evtl. Sauna)

- Ohne Planung nur Grobkostenschätzung möglich
- Aufgrund der breiteren Spannweite:
 - > Höheres Tragwerk nötig
 - > Höhere Fassade
 - > mehr Kubatur (größerer BRI)

⇒ ca. 500.000 € Mehrkosten in KG 300 bei dieser Variante

Funktionsschema



Grobkostenschätzung

Schwimmbad Neubrandenburg		kplan ^{AG}
Grobkostenschätzung - netto		
Variante 2 (25 m Becken mit 8 Bahnen, Kinderbecken)		
Stand II. Quartal 2021		
Kostengruppe nach DIN 276	Kostenbereiche	
KG 100	Grundstück	ohne Ansatz
KG 200	Herrichten und Erschließen	ohne Ansatz
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	7.200.000 €
KG 400	Bauwerk - technische Anlagen (inkl. Hubboden)	4.300.000 €
KG 500	Außenanlagen psch.	800.000 €
KG 600	Einrichtung psch.	130.000 €
	Summe Baukosten netto	12.430.000 €
KG 700	Baunebenkosten inkl. Honorare	3.200.000 €
Gesamt netto		15.630.000 €
Gesamt brutto (inkl. 19% MwSt.)		18.600.000 €

Variante 2 - Konzept mit:

- 25 m Becken (8 Bahnen)
- Kinderbecken
- mit Hubboden

Kostenansatz Variante 3 + ca. 500.000 €
 Mehrkosten in KG 300 wegen höherem
 Tragwerk

Lebenszykluskosten



Lebenszykluskosten der wesentliche Einrichtungs- und Anlagenbestandteile

- Wichtig für die Investitionsentscheidung ist die Summe, die die Stadt Neubrandenburg jährlich aufbringen muss, um neben dem Betrieb des Bades, zukünftig auch die (Re-)Finanzierung der Immobilie gewährleisten zu können.
- Im Sinne einer finanziellen Belastungsrechnung sind dabei die Lebenszykluskosten der wesentlichen Einrichtungs- und Anlagenbestandteile zu erfassen. Dabei wird der zu deckende Kapitaldienst als Jahresannuität erfasst. Insgesamt werden drei verschiedene Annuitäten gerechnet werden, die sich an der Nutzungsdauer der wesentlichen Einrichtungs- und Anlagenbestandteile orientieren:
 - Annuität 1 wird für den Gebäudeanteil aufgenommen und gemäß der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 33,3 Jahren über diese Zeit annuitätisch getilgt.
 - Annuität 2 entspricht dem Anteil der Gebäudetechnik, welche eine kürzere Nutzungsdauer von 15 Jahren hat. Dieses Darlehen wird auch innerhalb dieses Zeitraums annuitätisch zurückgezahlt.
 - Annuität 3 entspricht in seiner Höhe dem Anteil der Einrichtungsgegenstände (Attraktionen, Umkleideschränke etc.) und wird in acht Jahren annuitätisch getilgt.

Lebenszykluskosten

Finanzielle Entscheidungsrechnung Schwimmbad Neubrandenburg		
Lebenszykluskosten der wesentlichen Einrichtungs- und Anlagenbestandteile		
	Variante 3: 50 m Becken mit 4 Bahnen	Variante 2: 25 m Becken mit 8 Bahnen
Grobkostenschätzung (netto)	14.930.000 €	15.630.000 €
Annuität Anteil Immobilie (Nutzungsdauer 33,33 Jahre; Zins: 0,75% p.a.)	-227.000 €	-244.000 €
Annuität Anteil Betriebsvorrichtungen/Technik (Nutzungsdauer 15 Jahre; Zins: 0,5% p.a.)	-298.000 €	-298.000 €
Annuität Anteil Einrichtungen (Nutzungsdauer 8 Jahre; Zins: 0,3% p.a.)	-16.000 €	-16.000 €
Lebenszykluskosten p.a. (ohne Betriebskosten)	-541.000 €	-558.000 €

Die Berechnung zeigt, dass sich die Lebenszykluskosten der wesentlichen Einrichtungs- und Anlagenbestandteile auf ca. -541.000 € p.a. bei Variante 3 bzw. auf ca. -558.000 € p.a. bei Variante 2 belaufen

Standortbezogene Mehraufwendungen

Lokschuppen	Messeplatz	Parkplatz Weidenweg	Neustrelitzer Straße/Ecke Lindestraße
<p><u>Gründungskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Altlastenbelastung hoch, kompletter Bodenaustausch notwendig <p><u>Erschließungsaufwand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> verkehrliche Anbindung über Heidenstraße vorhanden bzw. Einordnung weiterer Zufahrten möglich Medien im Umfeld an Heidenstraße vorhanden Prüfung aller erforderlichen Anschlüsse mit Planung Neubau <p><u>Ersatzmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich <p><u>Grunderwerb:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich, da kommunale Fläche <p><u>Abrisskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rückbau bzw. Teilrückbau der Denkmalsubstanz notwendig, langwieriger Abstimmungsprozess mit Behörden 	<p><u>Gründungskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> stark erhöht aufgrund vorhandener Torfmächtigkeiten ein Bodenaustausch ist erforderlich Pfahlgründung notwendig <p><u>Erschließungsaufwand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> verkehrliche Anbindung über Schwedenstraße vorhanden Prüfung aller erforderlichen Anschlüsse mit Planung Neubau Prüfung Verkehrsbelastung ist erforderlich, Einordnung Zu- und Abfahrten <p><u>Ersatzmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich <p><u>Grunderwerb:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich, da kommunale Fläche <p><u>Abrisskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich 	<p><u>Gründungskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> stark erhöht aufgrund vorhandener Torfmächtigkeiten im östlichen Bereich ist der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet ein Bodenaustausch ist zwingend erforderlich <p><u>Erschließungsaufwand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> verkehrliche Anbindung über Weidenweg vorhanden bzw. Einordnung weiterer Zufahrten möglich Medien im Umfeld an Neustrelitzer Straße und Weidenweg vorhanden Prüfung aller erforderlichen Anschlüsse mit Planung Neubau <p><u>Ersatzmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Neubau Parkhaus/Parkpalette, 3-geschossig, für 465 Einstellplätze und zusätzlich 5 Parkplätze für Reisebusse (BGF 12.125m²) auf dem Grundstück, da kein geeignetes Ersatzgrundstück in unmittelbarer Nähe vorhanden ebenerdige Stellplätze möglich, jedoch nicht in ausreichender Anzahl <p><u>Grunderwerb:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> nicht erforderlich, da kommunale Fläche <p><u>Abrisskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Rückbau Stellplatzanlage einschließlich Leitungsbestand aus der Nutzung als Parkplatz 	<p><u>Erschließungsaufwand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> verkehrliche Anbindung über Lindenstraße/Neustrelitzer Straße vorhanden/erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermuten, Prüfung verkehrliche Belastung erforderlich Prüfung aller erforderlichen Anschlüsse mit Planung Neubau <p><u>Ersatzmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Betriebsverlagerungen notwendig <p><u>Grunderwerb:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> erforderlich <p><u>Abrisskosten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Teilabriss notwendig

Standortbezogene Mehraufwendungen

Standort	Lokschuppen II	Messeplatz/ Kulturpark	Weidenweg Parkplatz	RWN Gelände/Ecke Lindenstraße
Grobkostenschätzung	14.930.000 € netto			
Standortspezifische Mehraufwendungen*				
Ersatzmaßnahmen	- €	- €	5.882.353 €	168.067 €
Gründung	- €	546.218 €	478.992 €	- €
Freimachen/Altlasten	1.260.504 €	168.067 €	1.680.672 €	252.101 €
Erwerbskosten	- €	- €	- €	365.546 €
Bauen im Denkmal (ca. 40 % Mehrkosten)	5.972.000 €			
Summe netto	7.232.504 €	714.286 €	8.042.017 €	785.714 €
* für Variante 3/ alle Angaben ohne Gewähr, keine gutachterlichen oder planerischen Grundlagen, Erfahrungswerte				

Betriebskosten



Wesentliche Elemente der Betriebskostenschätzung:

- Besucherprognose
- Öffnungszeitenpolitik
- Preispolitik
- Erlös- und Kostenarten
- Ergebnis

Betriebskosten



Besucherprognose

- Schätzung öffentliche Besucher Schwimmbad:
 - ca. 133.000 öffentliche Besucher pro Jahr
 - Nichtöffentliche Besucher (Schulen und Vereine):
 - ca. 28.000 Schüler/innen pro Jahr
 - ca. 45.000 Vereinsmitglieder pro Jahr
- ⇒ Insgesamt ca. 206.000 Besucher/ Nutzer pro Jahr

Betriebskosten



Öffnungszeiten

- Kernöffnungszeiten Schwimmbad für Öffentlichkeit vorsehen; auf einheitliche Regelung achten
 - z.B. Montag bis Freitag: 7 bis 22 Uhr
 - Wochenenden und Schulferien: 10 bis 22 Uhr
- Während der Öffnungszeiten unter der Woche wird es zu einer Mischnutzung mit Schulen und Vereine kommen. Wenn möglich sollte immer eine Hälfte des 50 m Beckens für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Betriebskosten



Annahmen zur Betriebskostenschätzung/ Benchmark mit Überörtlichen Bäderbetriebsvergleich

- Eintrittserlöse: Durchschnittlicher Pro-Kopf Eintritt von ca. 4,00 € netto bei den öffentlichen Besuchern (das entspricht 4,76 € brutto) (Zukünftig in Anlehnung an die Preispolitik der Konkurrenzbäder in der Region festlegen).
- Schul- und Vereinsschwimmen: Hier wird ein Nutzungsentgelt i.H.v. 1,50 € netto pro Schüler*in/ Vereinsmitglied angenommen (die Entgelte von Schul- und Vereinsschwimmen variieren stark (von 0,- € bis 3,00 €+ und sind abhängig von der Politik, teilweise werden auch Entgelte pro Bahnstunde erhoben; hier wurde ein mittleres Entgelt angenommen)

Betriebskosten



Annahmen zur Betriebskostenschätzung/ Benchmark mit Überörtlichen Bäderbetriebsvergleich

- Personalaufwand: Laut Aussage der Stadtverwaltung soll das derzeitige Personal übernommen werden:
 - 1 Bäderbetriebsleiter/in
 - 1 Meister
 - 1 Vorarbeiter
 - 4 Fachangestellte Bäder
- } Aufsicht und Technik

Die Reinigung erfolgt derzeit durch eine externe Reinigungsfirma – dies soll auch in Zukunft so gehandhabt werden. Die Kosten für Fremdreinigung wurden anhand der derzeitigen Ist-Kosten hochgerechnet.

Ein detaillierter Personaleinsatzplan* hat ergeben, dass für die Leitung, Aufsicht und technische Betreuung das derzeitige Personal ausreichend ist. Lediglich für den Kassenbereich fallen drei weitere Mitarbeiter an.

- 3 Kasse/Aufsicht Kiosk

Zusätzlich soll auch ein Kassensautomat eingesetzt werden, so dass die Aufsicht des Kiosks durch das Kassenpersonal erfolgen kann.

* Annahme: 335 Öffnungstage, Arbeitszeit 1.776 Stunden p.a. (einschließlich Urlaubs- und Krankheitstage)

Betriebskosten



Annahmen zur Wirtschaftlichkeitsprognose/ Benchmark mit Überörtlichen Bäderbetriebsvergleich

- **Medieneinsatz (Strom, Wasser/ Abwasser, Energie):** Diese Kosten wurden anhand der geschätzten Verbräuche und regionalen Abrechnungstarifen ermittelt. Grundsätzlich muss bei dieser Position auf Grund der Energiepreisentwicklung von steigenden Aufwendungen ausgegangen werden.
- **Wartung/ Instandhaltung:** Die anzusetzenden Werte fallen naturgemäß in den ersten Betriebsjahren niedriger aus und steigen mit der Zeit an => Rückstellungen bilden. Ermittlung des Kostenansatzes anhand von KGSt-Werten

Betriebskostenschätzung erstes volles Betriebsjahr (netto) gerundet auf Tausend

Schwimmbad Neubrandenburg

(50 m Becken mit 4 Bahnen teilbar mit Hubboden, Kleinkinderbecken)

ÜÖBV (Teil II 2015)

>500 m² WF

Wasserfläche innen	ca. 550 m ²	693 m ²
Wasserfläche außen	--	35 m ²
Gesamtbesucher	206.000	161.678 €
Anzahl Schwimmbadbesucher (öffentlich)	133.000	134.769
Anzahl Schüler und Vereinsmitglieder (ca. 28.000 Schüler/innen; 45.000 Vereinsmitglieder)	73.000	
Durchschn. Eintrittserlös/ Badbesucher	4,00 €	3,81 €
Durchschn. Eintrittserlös/ Schüler, Vereinsmitglied	1,50 €	
Eintrittserlöse	642.000 €	513.906 €
davon Bad	532.000 €	513.906 €
davon Schule/ Vereine	110.000 €	
Warenumsatz Kiosk	29.000 €	
Sonstige Erlöse Kurse	124.000 €	
Gesamterlöse	795.000 €	513.906 €
Personalkosten	484.000 €	700.473 €
Fremdreinigungskosten	105.000 €	
Stromkosten	152.000 €	107.728 €
Wasser/ Abwasser	103.000 €	27.099 €
Heizungskosten	127.000 €	128.958 €
Betriebsmittel (Chemie)	22.000 €	26.513 €
Wartung/ Instandhaltung	81.000 €	73.976 €
Sonstige Kosten	100.000 €	169.421 €
Gesamtkosten	1.174.000 €	1.381.423 €
Ergebnis aus lfd. Betrieb (DBI):	-379.000 €	-586.111 €

Ergebnis Betriebskostenschätzung

- Die Prognose zeigt, dass für ein Schwimmbad in Neubrandenburg mit einem operativen Verlust von ca. -379.000 € netto pro Jahr zu rechnen ist.

Wirtschaftlichkeitsprognose



Finanzierung über Förder- und Eigenmittel

- Zur Finanzierung der Schwimmhalle sollen Fördermittel eingeworben werden. Die in Frage kommenden Programme inkl. der Wahrscheinlichkeit der Generierung werden im Folgenden kurz dargestellt.
- Grundsätzlich sind alle Förderprogramme für alle Standorte anwendbar.
- In Abhängigkeit vom Förderprogramm variiert die Höhe der erforderlichen Eigenmittel.

Fördermöglichkeiten

Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" - Infrastruktur

Zweck und Ziel:

Das Land gewährt Zuwendungen für den Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen, zur regionalpolitischen Flankierung von Strukturproblemen und zur Unterstützung von regionalen Aktivitäten, soweit sie unmittelbar für die Entwicklung der regionalen Wirtschaft erforderlich sind.

Wirtschaftsnaher Infrastruktur im Sinne dieser Richtlinie dient zielgerichtet und vorrangig der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft sowie der Förderung der Forschung und Wissensverbreitung oder Generierung neuen Wissens

Wer wird gefördert?

Zuwendungsempfänger sind

a) vorzugsweise kommunale (Gemeinden, kreisfreie Städte und Landkreise) sowie weitere Gebietskörperschaften des öffentlichen Rechts und Gemeindeverbände des Landes Mecklenburg-Vorpommern, die der Kommunalaufsicht unterstehen, sowie ggf. andere juristische Personen des öffentlichen Rechts,

Was wird gefördert?

- Erschließung, Ausbau, Revitalisierung von Industrie- und Gewerbegebieten
- Verkehrsanlagen zur Anbindung von Gewerbegebieten
- Öffentliche Einrichtungen und Geländerschließung des Tourismus
- Forschungs-, Telematik-, Technologie-, Gründerzentren oder -parks
- Einrichtungen der beruflichen Bildung
- Kommunikationsverbindungen (bis zur Anbindung an das Netz oder den nächsten Knotenpunkt)
- Anlagen zur Beseitigung oder Reinigung von gewerblichen Abwasser und Abfall
- Hafeninfrastruktureinrichtungen
- Beseitigung von Industrie- und militärischen Altlasten
- Erarbeitung Integrierter Regionaler Entwicklungskonzepte durch Dritte
- Installation von Regionalmanagements, Kooperationsnetzwerken und Innovationsclustern
- Planungs- und Beratungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung förderfähiger Infr.-maßnahme

Wie wird gefördert?

Die Zuwendungen werden im Rahmen der Projektförderung als Anteilfinanzierung in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses gewährt.

Die Zuwendung beträgt in der Regel 60 % der zuwendungsfähigen Ausgaben und kann bis zu 90 % der zuwendungsfähigen Ausgaben betragen, wenn mindestens eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- a) das Vorhaben wird in interkommunaler Zusammenarbeit durchgeführt,
- b) das Vorhaben ordnet sich in eine regionale Entwicklungsstrategie ein,
- c) das Vorhaben dient der Revitalisierung eines Altstandortes.

⇒ Wahrscheinlichkeit der Generierung am niedrigsten

⇒ An allen Standorten möglich

Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung

Zweck und Ziel:

Das Land Mecklenburg-Vorpommern gewährt Zuwendungen für infrastrukturelle Maßnahmen (Projekte) der Integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung mit folgenden Zielen:

- a) Verbesserung der dauerhaften Nutzung des Kulturerbes,
- b) Verbesserung der städtischen Umweltqualität sowie die
- c) Verbesserung der Möglichkeiten zur Integration in Bildung, Arbeit und Gesellschaft.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern realisiert die Unterstützung nach dieser Richtlinie unter Nutzung von Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Wer wird gefördert?

Zuwendungsempfänger sind die im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Ober- oder Mittelzentren benannten Gemeinden sowie weitere Gebietskörperschaften des öffentlichen Rechts. Die Gemeinde kann die Zuwendung an Dritte weiterleiten.

Was wird gefördert?

1. Städtebauliche Projekte zur Verbesserung der dauerhaften Nutzung des kulturellen Erbes, soweit es sich um kleine Infrastruktur-Projekte handelt, bei denen die Gesamtkosten die Schwelle von fünf Millionen Euro (im Falle von UNESCO-Weltkulturerbe zehn Millionen Euro) nicht überschreiten,
2. Städtebauliche Projekte zur Erschließung und Entwicklung stadtnaher und innerstädtischer Brachflächen, Wohnumfeldgestaltung und Grünvernetzung,
3. Umweltrelevante Verkehrsinfrastrukturprojekte, mit Ausnahme der Maßnahmen des ÖPNV, die signifikant zur Reduzierung der Emissionen von Luftschadstoffen und/oder Lärm und zum Schutz der menschlichen Gesundheit durch Verringerung der Unfallgefahren beitragen,
4. Projekte zur Verbesserung städtischer Infrastrukturen (einschließlich der Verbesserung ihrer Barrierefreiheit), mit Ausnahme der Maßnahmen des ÖPNV, die für spezifische Bevölkerungsgruppen eine leichtere Integration in Bildung, Arbeit und Gesellschaft ermöglichen

Wie wird gefördert?

Die Zuwendung wird als Anteilfinanzierung der zuwendungsfähigen Ausgaben als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt. Die Zuwendung beträgt in der Regel 75 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben. Vergabevorschriften sind einzuhalten. Als Handbuch steht der EFRE-Leitfaden zur Vergabe zur Verfügung. Mittanforderungen werden auf Grundlage bezahlter Rechnungen gestellt.

⇒ Wahrscheinlichkeit der Generierung am zweithöchsten

⇒ An allen Standorten möglich

Fördermöglichkeiten

Städtebauförderung

Zweck und Ziel:

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Städten/Gemeinden mit dem Ziel, gemeinsam städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen umzusetzen.

Wer wird gefördert?

Städte/Gemeinden

Was wird gefördert?

- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Erhaltung und Gestaltung historischer Orts- und Stadtkerne
- städtebaulicher Denkmalschutz- Verbesserung Wohnumfeld und Infrastruktur
- Aufwertung Stadumbau Ost
- Stadtteile mit besonderem sozialen Entwicklungsbedarf (Soziale Stadt)
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum als Einzelmaßnahme

Wie wird gefördert?

Die Zuwendungen werden als vorläufig bewilligte Zuschüsse für die jeweilige Gesamtmaßnahme im Wege der Anteilfinanzierung gewährt.

Die Bewilligung erfolgt vorbehaltlich der Abrechnung der Gesamtmaßnahme.

- ⇒ Wahrscheinlichkeit der Generierung am höchsten
- ⇒ Am Standort „Gewerbegebiet am Stargarder Bruch“ und „Messeplatz“ nicht möglich

⇒ Im folgenden wir davon ausgegangen, dass das Förderprogramm „Städtebauförderung“ zum Tragen kommt



Ergebnis Wirtschaftlichkeitsprognose

Das wirtschaftliche Ergebnis wird für die zwei Variante 50 m mit 4 Bahnen und 25 m Becken mit 8 Bahnen dargestellt.

Es berücksichtigt:

- die standortbezogenen Mehraufwendungen
- das Förderpotenzial
- das Ergebnis aus laufenden Betrieb (Erlöse -/- Kosten)
- die Kapitalkosten (AfA + Zins)

Ergebnis Wirtschaftlichkeitsprognose

Standortvergleich (netto) in T€	Variante 3 (50m-Becken)				Variante 2 (25m-Becken)			
	Lokschuppen	Messeplatz	Weidenweg	RWN Gelände	Lokschuppen	Messeplatz	Weidenweg	RWN Gelände
Ersatzmaßnahmen			5.882	168			5.882	168
Gründung		546	570			546	570	0
Freimachen/Altlasten	1.261	168	1.681	252	1.261	168	1.681	252
Erwerbskosten				366				366
Baukosten Schwimmhalle	14.930	14.930	14.930	14.930	15.630	15.630	15.630	15.630
Ausgleichsmaßnahmen Umweltschutz	0	0	0	0	0	0	0	0
Bauen im Denkmal (40 % Mehrkosten)	5.972				6.252			
	22.163	15.644	23.063	15.716	23.143	16.344	23.763	16.416
Förderpotential/Zuwendungen	12.466	0	9.664	0	13.018	0	10.058	0
Eigenanteil Investkosten	9.696	15.644	13.399	15.716	10.125	16.344	13.705	16.416
Jährliche Kosten in TEUR								
Erlöse	795	795	795	795	795	795	795	795
Betriebskosten	-1.174	-1.174	-1.174	-1.174	-1.174	-1.174	-1.174	-1.174
Zwischensumme Betrieb	-379	-379	-379	-379	-379	-379	-379	-379
Kapitalkosten (Afa+Zins)	-551	-708	-959	-711	-570	-731	-982	-733
Ergebnis p.a.	-930	-1.087	-1.338	-1.090	-949	-1.110	-1.361	-1.112

⇒ Das wirtschaftlich vorteilhafteste Ergebnis wird am Standort Lokschuppen bei Variante 3 erzielt



2. Betreiber- und Finanzierungsmodelle

Betreiber- und Finanzierungsmodelle

PPP: Pleiten, Pech und Pannen

Planung und Betrieb verlaufen nicht immer wie geschmiert:

Flensburg: Stadt fällt auf Plagiat herein

[Stadt fällt auf Plagiat herein](#)

Außen Highship - innen Airbus: Internet-Textdarstellung des Luftfahrtriesen geklaut

Campusbad Flensburg Pleite

[Das Campusbad ist pleite](#)

20.11.2012: Der Campusbad-Betreiber Wolfgang Tober hat am Dienstag Insolvenz angemeldet

Campusbad Flensburg

Campusbad: Das kalte Entsetzen (28. Mai 2011)

Betreiber präsentiert Zahlen: Zielvorgaben klar verfehlt - Besucherzahlen bleiben weit hinter den
[mehr](#)

Keitum Therme Sylt

Pleite mit Public Private Partnership (12.02.2011)

Eigentlich heißt es Public Private Partnership und ist ein Synonym für etwas, das öffentliche Hand (Pu) Investor gemeinsam auf die Beine stellen.

Das Keitumer Ortsbeiratsmitglied Roland Klockenhoff fügte diesem Namen in der Gremiumssitzung am P hinzu. Für ihn heißt das Modell Public Private Profit Partnership – und es drückt die Vermutung aus, dass gescheiterten PPP-Projekt Keitum Therme die private Seite Profit gemacht hat.

.....[mehr](#)

Erlebnisbad Trimini in Kochel am See

Trimini: Kristall Bäder AG wirft die Brocken hin (30.11.2010)

Die Kristall Bäder AG will nicht länger mit der Gemeinde Kochel über die Übernahme des defizitä

Schleswig Therme

Der Bürgermeister auf Verrätersuche (03.11.2010)

Politiker sprachen Dahl darauf an, dass auf einer privat betriebenen Internetseite sämtliche Gutzu seien, unter anderem eine von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG verfasste Expertise.....

*Im Pannenbad "Atlantis" versickern Millionen
 Das marode Freizeitbad "Atlantis" droht für die beiden Städte Ulm und Neu-Ulm zu einem Fass ohne Boden zu werden. Die Generalsanierung des zehn Jahre alten Badetempels verschlingt voraussichtlich zehn Millionen Euro. Das Spaßbad am Neu-Ulmer Donauufer muss 2009 für mindestens sechs Monate geschlossen werden.*

*Vertragsauflösung bis Jahresende
 Werder trennt sich von Blütentherme-Investor
 13.11.15 | 09:56 Uhr
 Eigentlich sollte die Blütentherme in Werder schon seit Jahren fertig sein. Doch dann gab es Ärger zwischen Stadt und Investor - letzterer forderte immer höhere Zuschüsse. Schließlich traf man sich vor Gericht und sprach nur noch über Anwälte. Jetzt haben die Stadtverordneten offenbar eine Lösung gefunden. Von Sonja Lüning
 Eine klare Mehrheit der Stadtverordneten in Werder an der Havel hat am Mittwochabend für die Trennung vom bisherigen Investor, der Kristall Bäder AG, gestimmt. Bis Ende des Jahres soll der Vertrag aufgelöst werden.*

Hechingen PPP-Projekt gescheitert – PPP-Betreiber meldet Regressansprüche an

Fazit des gescheiterten PPP-Projekts

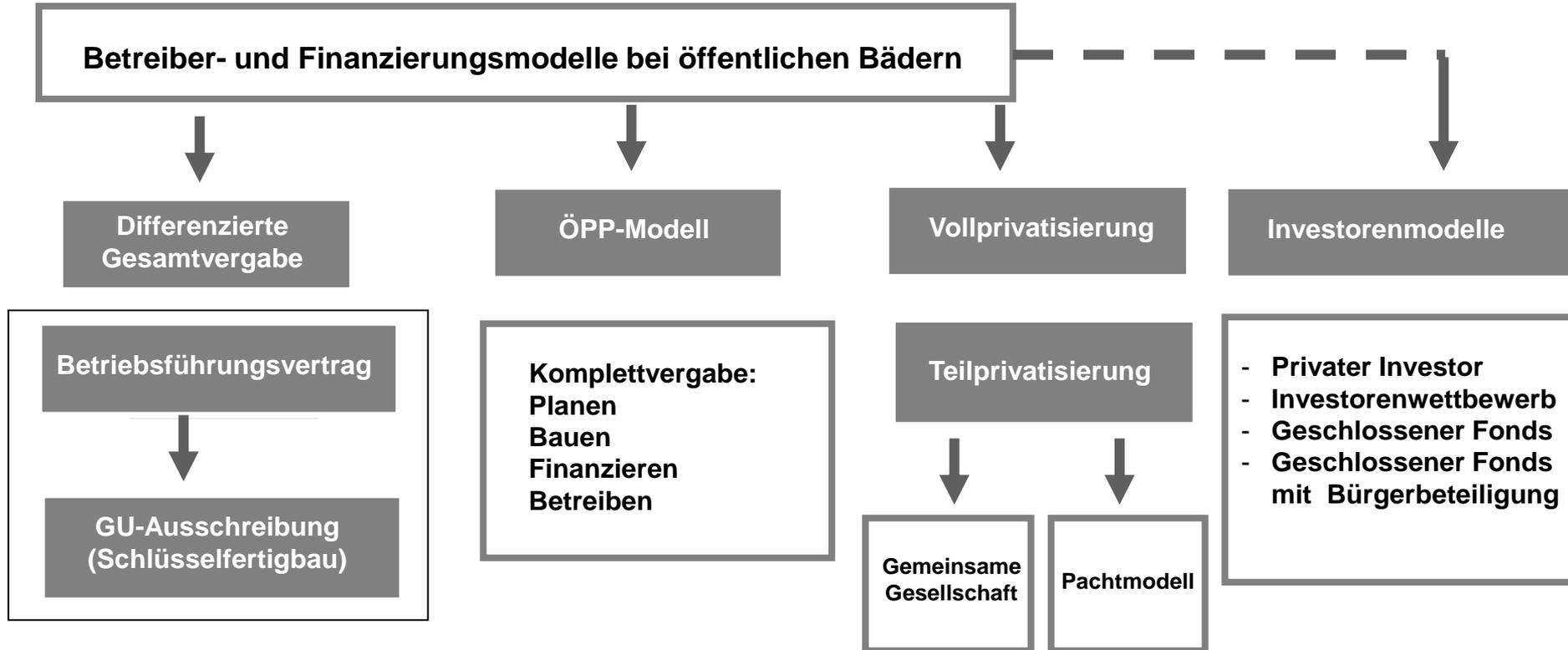
Das Ergebnis des PPP-Vorhabens ist damit ernüchternd: Das nicht realisierte und von den Bürgern ungeliebte Vorhaben kostete die Stadt neben viel Arbeit rund 250.000 Euro, Bürgermeister Weber zahlte für die PPP-Entscheidung mit seinem Posten. Doch das Privatisierungsvorhaben ist noch nicht ausgestanden, denn der private Investor s.a.b. hat sich derweil eine neue Strategie überlegt, um dennoch für das nicht gebaute Schwimmbad entlohnt zu werden – er klagt gegen die Stadt und fordert ganze 1,5 Millionen Euro. Das Argument: die Stadt habe gegenüber dem Landratsamt „den Rechtsweg nicht voll ausgeschöpft“, da also nicht weitergeklagt wurde, trage die Stadt eine Teilschuld für das gescheiterte Projekt. Hechingen muss nun darauf hoffen, dass die Klage abgewiesen wird oder die Versicherung der Stadt für die Kosten aufkommt.

Die Abläufe und Konsequenzen dieses Falls sind dabei durchaus typisch für Public-Private-Partnership. Das Beispiel Hechingen muss damit als weiteres Warnsignal für eine Finanzierungsform begriffen werden, die mehr Kosten als Nutzen bringt.

Schlagzeilen

Quelle: Internet

Betreiber- und Finanzierungsmodelle



Betreiber- und Finanzierungsmodelle



Vollprivatisierung



- **Eigentumsübernahme der Anlage**
- **Crash-Fall-Risiko bleibt bei der Stadt Neubrandenburg**
- **Private Betreibergesellschaft mit Haftungseinlage**
- **Ausschreibungspflicht**

⇒ **Für öffentliches Schwimmbad nicht geeignet**
(kein positives Betriebsergebnis, Crash-Fall-Risiko bei Stadt Neubrandenburg)



Investorenmodelle

- **Privater Investor => nur bei außergewöhnlich guter Marktsituation und entsprechenden Rahmenbedingungen**
- **Investorenwettbewerb => nur bei Toplagen bzw. sehr attraktiven wirtschaftlichen Voraussetzungen**
- **Geschlossener Fonds => schwer zu platzieren / Projekt zu klein**
- **Geschlossener Fonds mit Bürgerbeteiligung und Co-Finanzierung Bank (z.B. Sparkasse) => bei entsprechenden Voraussetzungen möglich**

⇒ **Für öffentliches Schwimmbad nicht geeignet**
(kein positives Betriebsergebnis, Crash-Fall-Risiko bei Stadt Neubrandenburg)

Betreiber- und Finanzierungsmodelle



Teilprivatisierung



- **Gemeinsame Gesellschaft mit Privatem**
- **Pachtvertrag**
- **Bauherr ist Stadt Neubrandenburg**

- ⇒ **Wird für öffentliches Schwimmbad nicht empfohlen**
- Aufwand hoch für gemeinsame Gesellschaft, Verträge, etc.
 - kaum seriöse Marktteilnehmer
 - wenig Einflussmöglichkeiten der Stadt Neubrandenburg
 - viel Konfliktpotential (Risikoverteilung, betriebswirtschaftliche Rahmenbedingungen, etc.)
 - kaum Vorteile generierbar

Betreiber- und Finanzierungsmodelle



ÖPP-Modell



- **Planen, Bauen, Finanzieren, Betreiben**
- **Forfaitierung**

⇒ Wird für öffentliches Schwimmbad nicht empfohlen

- Aufwand hoch für gemeinsame Gesellschaft, Verträge, etc.
- Transparenz, Risikoverteilung etc. schwierig zu steuern
- Finanzieren über Kommunalkredit zur Zeit i.d.R. günstiger
- wenig Anbieter, die Bauen und Betreiben



Differenzierte Gesamtleistungsvergabe

Ausschreibungspaket 1:

- teilweise planen (Ausführungsplanung)
- schlüsselfertig Bauen
- Zwischenfinanzierung
- Instandhaltung

Ausschreibung 2: Betriebsführungsvertrag



- **Eigentümerverhältnisse bleiben unberührt**
- **komplette Geschäftsbesorgung**
- **Stadt Neubrandenburg behält Kontrolle**
- **Ausgewogene Risikoverteilung / Bonus-Malus**

- ⇒ Für öffentliches Schwimmbad nur bedingt geeignet
- Zusatzaufwand für Wirtschaftlichkeitsvergleich in Vorfeld
 - wenig Einsparpotenzial
 - Betriebsführer bei vorwiegendem Schul- und Vereinsbad nicht relevant (Betriebsführer kostet ca. 100 Tsd. € pro Jahr.)



Eigenbau und Eigenbetrieb durch Stadt Neubrandenburg

EU-weite Ausschreibung Generalplaner

Betrieb / Verwaltung durch Stadt Neubrandenburg



- **Eigentümerverhältnisse bleiben unberührt**
- **Bauherr ist Stadt Neubrandenburg**
- **Stadt Neubrandenburg behält Kontrolle**

⇒ **Für öffentliches Schwimmbad geeignet**

- wirtschaftlichste Realisierungsform
- Einbindung von Fördermitteln möglich
- steuerlicher Querverbund mit Stadtwerken u.U. möglich

Empfohlen



Exkurs: Stadtwerke/ steuerlicher Querverbund

Viele Kommunen nutzen Möglichkeiten, Gewinne insbesondere aus den Versorgungssparten der Stadtwerke für steuerliche Zwecke mit Verlusten vorwiegend aus den Bereichen Bäder zu verrechnen (sog. Steuerlicher Querverbund) um auf diese Weise nicht unerheblich Ertragsteuern zu sparen.

Im Falle der Bäder wird dies über eine enge wechselseitig technisch-wirtschaftliche Verflechtung (meist über ein Blockheizkraftwerk) realisiert.

Eine Zusammenfassung bzw. Verrechnung ist möglich, wenn

- die Tätigkeiten gleichartig sind,
- zwischen den Tätigkeiten nach dem Gesamtbild der tatsächlichen Verhältnisse objektiv eine enge wechselseitige technisch-wirtschaftliche Verflechtung von einigem Gewicht besteht oder
- Betriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 KStG vorliegen (Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme, öffentlicher Verkehr und Hafenbetriebe)



Exkurs: Stadtwerke/ steuerlicher Querverbund

Bei dauerdefizitären Tätigkeiten ist es zudem erforderlich, dass diese nicht zu einer verdeckten Gewinnausschüttung (vGA) führen.

Sofern die Verluste jedoch aus verkehrs-, umwelt-, sozial-, kultur-, bildungs- oder gesundheitspolitischen Gründen hingenommen werden, werden die Rechtsfolgen einer vGA nicht gezogen (vgl. § 8 Abs. 7 Satz 2 KStG). Nur diese begünstigten Dauerverluste sind somit geeignet, die Steuerlast beispielsweise der Stadtwerke zu mindern.

Der Betrieb eines Schwimmbades wird von der Finanzverwaltung als gesundheitspolitisch motiviert anerkannt.

- ⇒ Grundsätzlich ist ein steuerlicher Querverbund zwischen Schwimmbad und Stadtwerken möglich und wirtschaftlich sinnvoll
- ⇒ Für eine abschließende Empfehlung muss jedoch ein Steuerberater beauftragt werden

Betreiber- und Finanzierungsmodelle



Ergebnis Betreiber- und Finanzierungsmodelle

- Teil-/ Vollprivatisierung, Investorenmodelle sowie ÖPP-Modell im Falle eines öffentlichen Schwimmbades mit Schwerpunkt Schul- und Vereinsschwimmen nicht geeignet (kein positives Betriebsergebnis, Risiko bleibt bei der Stadt Neubrandenburg)
- Eigenbau und Eigenbetrieb durch Stadt Neubrandenburg bzw. Eigenbetrieb wird empfohlen
- Einbeziehung Stadtwerke/ Steuerlicher Querverbund u.U. möglich und wirtschaftlich sinnvoll
=> Steuerberater beauftragen



3. Abschließende Standortbewertung

Standortbewertung



Abschließende Standortbewertung

Die Standortbewertung/ Scoringtabelle wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung wie folgt angepasst:

- Die standortbezogenen Mehraufwendungen werden berücksichtigt (Erwerbskosten betrifft Kriterium „Eigentumsverhältnisse“, übrige standortbezogene Mehraufwendungen betrifft Kriterium „städtebaulicher Mehraufwand“)
- Das Kriterium Fördermöglichkeiten wird neu aufgenommen

Standortbewertung



Wiederholung: Methodik Scoring-Modell

- Formulierung geeigneter Bewertungskriterien
- Bestimmung der Bedeutung eines Auswahlkriteriums
 - Gewichtung durch Multiplikator (Gewichtungsfaktor)
 - Gewichtungsfaktor => Wichtigkeit im Verhältnis zu anderen Kriterien
- Bewertung der Standortoptionen anhand von Erreichungsgraden
 - +++ = hoher Erreichungsgrad
 - ++ = mittlerer Erreichungsgrad
 - + = niedriger Erreichungsgrad
 - - = erheblicher Nachteil (kein Erreichungsgrad ggf. K.O.-Kriterium)
- Ermittlung Nutzwert durch Gewichtung + Aufsummierung des gewichteten Erreichungsgrades über alle Kriterien.
- Gesamtergebnis = Zielerreichung in Prozent = erhaltene "Pluszeichen" im Bezug zu max. möglichen "Pluszeichen"

Abschließende Standortbewertung

AKTUALISIERTER STANDORTVERGLEICH (4 favorisierte Standorte)									
KRITERIUM	Gewichtung	Gewerbegebiet am Stargarder Bruch, Ecke Lindenstraße		Weidenweg, Parkplatz		Messeplatz		Lokschuppenareal	
Grundstücksgröße		13.500 qm Privatbesitz V1,V2,V3 umsetzbar		8.000 qm V1,V2 umsetzbar; V3 kritisch		18.200 qm (TF1:8.500 qm, TF2: 9.700 qm) V1,V2,V3 umsetzbar		17.400 qm V1,V2,V3 umsetzbar	
1. Qualitative Aspekte		Bewertung	Bemerkung	Bewertung	Bemerkung	Bewertung	Bemerkung	Bewertung	Bemerkung
Eignung für Schwimmbadbau* (z.B. ausreichende Größe; Freizeit- und Erholungswert)	2	++	grundsätzlich für Schwimmbadbau geeignet, Gewerbegebiet und hinter Wohngebiet gelegen (evtl. Nachbarschaftsnutzungskonflikte)	+	grundsätzlich für Schwimmbadbau geeignet, in der Nähe des jetzigen Schwimmbades gelegen; Grundstück begrenzt	+++	grundsätzlich für Schwimmbadbau geeignet, hoher Freizeit- und Erholungswert	++	grundsätzlich gut für Schwimmbadbau geeignet, zentral und Nähe zum Bahnhof vorteilhaft
Flächenreserve für ergänzende Nutzungen (Erweiterungsmöglichkeiten)	1	+	kaum Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	+	kaum Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	++	ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten bei Nutzung beider Teilflächen	+++	ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden
Nutzungskonkurrenz*	3	++	Bestandsgewerbe	+	Erhalt öffentlicher Parkplatz für 600 PKWs	-	Veranstaltungsplatz(TF1), Spielplatzerneuerung (TF2), Parkanlage; u.U. K.O.-Kriterium	+++	keine
städttebauliche Wirkung	3	+++	gut wahrnehmbar; Zufahrt See; See fußläufig erreichbar	++	zentrumnahe Lage, Lindebach und Schw aneiteich angrenzend, Kulturpark fußläufig erreichbar	++	angegliedert an Sportanlagen, direkte Lage im Kulturpark/ Nähe Tollenseseeufers	++	einmalige Location (Lokschuppen), keine Anbindung an Grün- und Erholungsflächen
Erreichbarkeit/ Zentralität	3	++	ca. 1,7 km vom Zentrum entfernt	+++	ca. 150 m vom Zentrum entfernt	++	ca. 850 m vom Zentrum entfernt	+++	ca. 170 m vom Zentrum entfernt
Neu: Entfernung zu Schulen	2	+	im nördlichen Stadtgebiet gelegen, w eniger gut zu erreichen	+++	zentral gelegen, gut von Schulen zu erreichen	++	von nordöstlichen Schulen w eiter entfernt	+++	zentral gelegen, gut von Schulen zu erreichen
Entfernung Sport- und Trainingsstätten	2	++	ca. 1,8 km entfernt	+++	ca. 400 m entfernt	+++	ca. 300 m entfernt	++	ca. 1,4 km entfernt
Planungsrecht	2	+++	gew erb. Baufläche; rechtskräftiger B-Plan vorhanden	+	öffentl. Parkplatz, FNP und B-Plan Änderung erforderlich	+	Für TF2 FNP und B-Plan Änderung nötig; Begründung zur Umnutzung erforderlich	++	gemischte Baufläche, B-Plan in Aufstellung
verkehrstechnische Erschließung/ ÖPNV	3	+++	zwei Haltestellen in 200 m Entfernung, mittlere Taktung	+++	Haltestelle (Schw edenstraße) ca. 150 m entfernt; hohe Taktung	++	Haltestelle (Schw edenstraße) ca. 850 m entfernt, hohe Taktung	+++	Haltestelle ZOB (ca. 250 m entfernt) und Krannichstraße (ca. 300 m entfernt), hohe Taktung
Nutzungskonflikte	2	++	Alltlasten-Gutachten empfohlen; evtl. geschützte Tierarten; Umgebungsschutz denkmalges. Nachbargebäude	+++	Alltlasten-Gutachten empfohlen, keine Schutzgebiete, kein Denkmalschutz	+	Gewässerschutzstreifen Gättenbach; geschützte Tierarten, innerhalb Denkmal Kulturpark (TF2);	++	Bodenaustausch notw endig, geschützte Tierarten, denkmalgesch. Gebäude (Lokschuppen, Wassertürme)
Zielerreichungsgrad qualitative Aspekte		74%		72%		58%		84%	
2. Wirtschaftliche Aspekte/ Kosten									
Eigentumsverhältnisse	2	+	Privatbesitz, müsste gekauft w erden (ca. 366 TEUR € netto)	+++	100% Kommunalbesitz	+++	100% Kommunalbesitz	+++	100% Kommunalbesitz
stadtechnische Erschließung	1	+++	erschlossen; neu-medianet angrenzend	++	Stadtbeleuchtung ,Trink-/Schmutzwasser u. neu-medianet angrenzend, Fernwärme nicht anliegend, sonst erschlossen	++	Fernwärme nicht anliegend, sonst erschlossen	+	Stadtbeleuchtung, Trink-, Schmutzwasser und neu-medianet nicht anliegend, sonst erschlossen
Städtebaulicher Mehraufwand	3	+++	niedrig ca. 420 TEUR netto	+	hoch ca. 7,5 Mio. € netto	++	mittel ca. 715 TEUR netto	+	hoch ca. 6,2 Mio. € netto
Förderpotenzial/ Zuwendungen*	3	-	keine Städtebauförderung möglich, u.U. K.O.-Kriterium	++	Städtebauförderung möglich, Förderpotential hoch ca. 9,7-10 Mio. € netto je nach Variante	-	keine Städtebauförderung möglich, u.U. K.O.-Kriterium	+++	Städtebauförderung möglich, Förderpotential sehr hoch ca. 12,5-13 Mio. € netto je nach Variante
Zielerreichungsgrad quantitative Aspekte		52%		63%		52%		70%	
GESAMTERGEBNIS (Zielerreichung in Prozent) [erhaltene "Pluszeichen" im Bezug zu max. möglichen "Pluszeichen"]		68%		70%		56%		80%	
		Rang 3; Fördermöglichkeit ggf. K.O.-Kriterium		Rang 2; Umsetzung Variante 3 (50 m Becken) kritisch		Rang 4; Förderpotenzial und/ oder Nutzungskonkurrenz ggf. K.O.-Kriterium		Rang 1	

+++	= hoher Erreichungsgrad
++	= mittlerer Erreichungsgrad
+	= niedriger Erreichungsgrad
-	= erheblicher Nachteil; ggf. "K.O.-Kriterium"

Standortbewertung



Ergebnis abschließende Standortbewertung

Die Standorte wurden abschließend wie folgt bewertet:

- Messeplatz – Rang 4
erheblicher Nachteil bei Nutzungskonkurrenz und Förderpotenzial
– ggf. K.O.-Kriterium
- Gewerbegebiet am Stargarder Bruch, Ecke Lindenstraße – Rang 3;
erheblicher Nachteil bei Fördermöglichkeiten – ggf. K.O.-Kriterium
- Weidenweg, Parkplatz – Rang 2
Umsetzung von Variante 3 (50 m Becken) kritisch – ggf. K.O.-Kriterium
- Lokschuppen Areal – Rang 1

Die Standorte Gewerbegebiet am Stargarder Bruch/ Ecke Lindenstr., Messeplatz und Weidenweg weisen bei jeweils einem Bewertungskriterium einen erheblichen Nachteil auf, der gegebenenfalls ein K.O.-Kriterium darstellen kann

⇒ Politische Entscheidung

⇒ Standort mit bester Bewertung: Lokschuppen Areal



4. Zusammenfassung/ Ergebnis

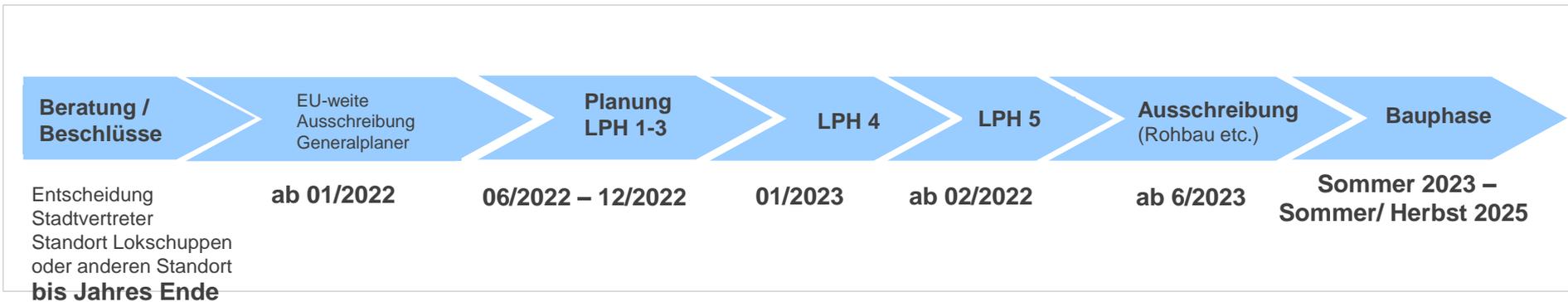


Ergebnis Teil II

- Für ein neues Schwimmbad (50 m Becken trennbar mit Hubboden und Kinderbecken) sind mit Investitionskosten in Höhe von ca. 15 Mio. € netto zu rechnen. Für die Variante 2 (25 m Becken mit 8 Bahnen) liegen die Investitionskosten aufgrund des erforderlichen höheren Tragwerks bei ca. 15,6 Mio. € netto.
- Das Ergebnis aus laufendem Betrieb (DB I) beläuft sich auf ca. -379.000 € pro Jahr; unter Berücksichtigung der standortbezogenen Mehraufwendungen, des Förderpotentials und der Kapitalkosten (Zins + AfA) wird das wirtschaftlichste Ergebnis am Standort Lokschuppen bei Variante 3 (50 m Becken) erzielt. Es liegt bei ca. -930.000 € netto pro Jahr.
- Als Realisierungsform wird Eigenbau und Betrieb durch die Stadt Neubrandenburg empfohlen; u.U. ist ein steuerlicher Querverband mit den Stadtwerken denkbar (Prüfung durch Steuerberater nötig)
- Standort „Lokschuppen Areal“ ist gemäß abschließender Standortbewertung der Standort mit der besten Bewertung

Rahmenterminplan

Mögliche zeitliche Abfolge / Meilensteine



LPH = Leistungsphase

www.kplan.de

