



# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0341      Beschlussdatum: 03.02.2022  
Beschluss-Nr.: **STV 21/14/2022**

Gegenstand: Schwimmbad Neubrandenburg

Behandlung: öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	06.01.2022	13	-	-	-	verwiesen
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport	12.01.2022	7	-	3	-	
Stadtentwicklungsausschuss	13.01.2022	9	-	-	-	
Hauptausschuss	20.01.2022	12	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	03.02.2022	40	-	-	-	beschlossen

Neubrandenburg, 22.12.2021

gez. Silvio Witt  
Oberbürgermeister

### **Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage der §§ 2 Abs. 2 und 22 Abs. 2 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Die Stadtvertretung bekennt sich zum Neubau eines Schwimmbades in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.
2. Die Errichtung des Schwimmbades hat auf dem Standort Weidenweg, Parkplatz zu erfolgen.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, erste Planungsleistungen zur Errichtung des Schwimmbades zu veranlassen/öffentlich auszuschreiben.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Fördermittel für die Errichtung des Schwimmbades zu akquirieren.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Erste finanzielle Auswirkungen ergeben sich mit der Beauftragung der ersten Leistungsphase gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sowie weiterer Baunebenkosten (Gutachten, Vermessung etc.). Im Haushalt 2022 sind dafür 100 TEUR eingeplant.

Weitere finanzielle Mittel für die weiteren Leistungsphasen sind im Folgehaushalt 2023 einzustellen. Insgesamt werden etwa 1,2 Mio. EUR für die genehmigungsreife Bauunterlage nach baufachlichen Ergänzungsbestimmungen (ZBau) veranschlagt. Die Deckung der 1,2 Mio. EUR ist im Rahmen der Investitionsplanung 2023 sicherzustellen.

### **Klimarelevanz:**

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

\*Erläuterung:

### **Begründung:**

Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erwägt den Bau eines neuen Schwimmbades. Anlass hierfür ist die anhaltend hohe Nachfrage durch den Schul- und Vereinssport, aber auch den Freizeitsport. Demgegenüber steht ein nur unzureichendes Angebot an überdachten Wasserflächen. Die einzig verfügbare Schwimmhalle ist in die Jahre gekommen und nur noch bedingt sanierungsfähig. Um die Realisierbarkeit eines Schwimmbades in Neubrandenburg zu prüfen, und den politischen Mandatsträgern eine fachliche Grundlage für zu treffende Investitionsentscheidungen an die Hand zu geben, wurde eine Machbarkeitsstudie durch die Fa. kplan® AG im Auftrag der Stadt erstellt. In besagter Machbarkeitsstudie wurde das vorhandene Angebot bewertet, der Bedarf an Wasserflächen unter Beachtung der Markt- und Wettbewerbssituation, der Trends, der sozioökonomischen und soziodemokratischen Faktoren und der Bedarfsabdeckung ermittelt, notwendige Ergänzungsangebote identifiziert und in der Folge für ein Badangebot in Neubrandenburg ein zukunftssträchtiges Raumprogramm, den daraus resultierenden Investitionsbedarf, die Ertragsfähigkeit und Betriebskosten abgeleitet.

Entsprechend besagter Machbarkeitsstudie wurde für ein Schwimmbad in Neubrandenburg ein Besucherpotenzial von insgesamt 206.000 Personen/Jahr ermittelt. Davon entfallen auf öffentliche Besucher 113.000 Personen aus dem Einzugsgebiet bzw. 20.000 Personen auf Touristen, auf nicht öffentliche Besucher 28.000 Personen (Schülerinnen und Schüler) zuzüglich 45.000 Personen (Vereinsmitglieder/Kursteilnehmer). Das Besucherpotenzial für einen Saunabereich wird auf 45.000 Besucher im Jahr eingeschätzt.

Mit diesem Besucherpotenzial kann ein Wasserflächenbedarf von insgesamt 500 bis 525 m<sup>2</sup> begründet werden. Zur Deckung des Wasserflächenbedarfs sind verschiedene Umsetzungsvarianten denkbar:

#### **Variante 1**

25 m-Becken mit 6 Bahnen und einem Lehrschwimmbecken

#### **Variante 2**

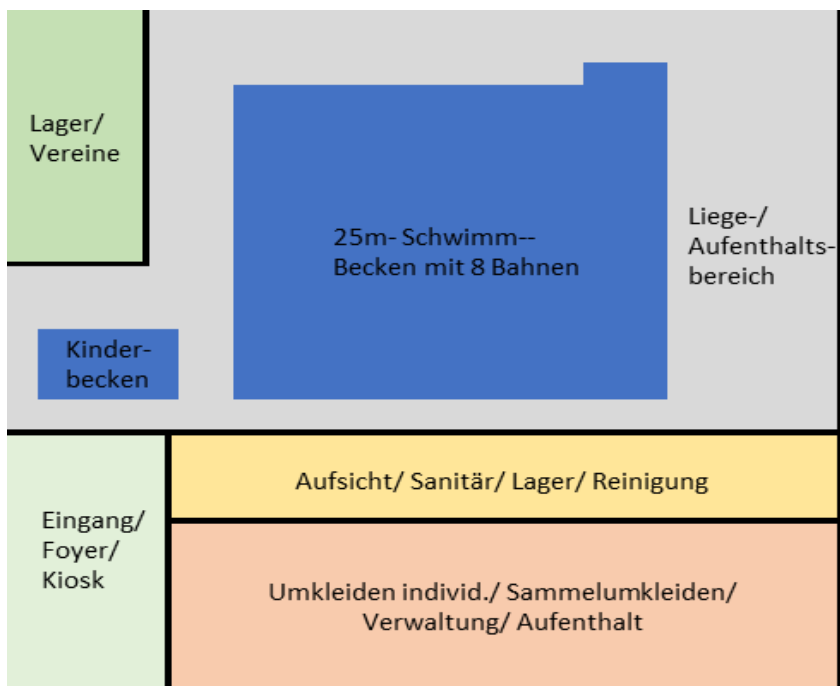
25 m-Becken mit 8 Bahnen

#### **Variante 3**

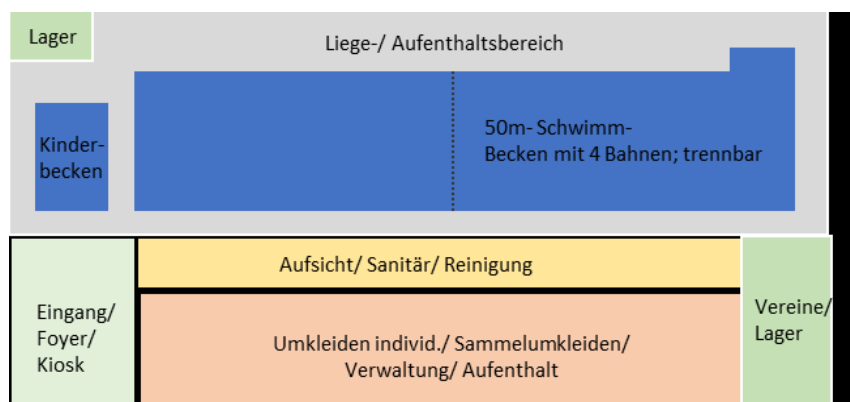
50 m-Becken mit 4 Bahnen, welches in der Mitte teilbar ist

In der Folge sind die Funktionsschematas der von der Fa. kplan® AG empfohlenen Varianten dargestellt.

#### **Variante 2**



### Variante 3



Zu allen Varianten wird ein sogenanntes Ergänzungsangebot empfohlen. Dieses beinhaltet ein Kinderbecken, Hubboden im Schwimmbecken bzw. Lehrschwimmbecken und einen Saunabereich.

Die Grobkostenschätzung für die Variante 2 (25 m-Becken mit 8 Bahnen und Kinderbecken) beläuft sich nach DIN 276 auf Gesamtkosten in Höhe von 15,63 Mio. EUR netto bzw. 18,6 Mio. EUR brutto. Davon entfallen auf die einzelnen Kostengruppen:

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

Die Grobkostenschätzung für die Variante 3 (50 m-Becken mit 4 Bahnen, teilbar, Kinderbecken) beläuft sich auf 14,93 Mio. EUR netto bzw. 17,8 Mio. EUR brutto. Davon entfallen auf die einzelnen Kostengruppen:

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

Grundlage der Grobkostenschätzung ist eine ermittelte Bruttogeschossfläche (BGF) von 3.900 m<sup>2</sup> bzw. ein Bruttorauminhalt (BRI) von ca. 21.500 m<sup>2</sup>.

Die Mehrkosten der Variante 2 in Höhe von 500.000 EUR sind insbesondere in dem höheren Aufwand für das Tragwerk begründet.

Die vom Gutachter ermittelten Lebenszykluskosten der wesentlichen Einrichtungs- und Anlagenebestandteile werden auf ca. 558.000 EUR/Jahr bei Variante 2 und 541.000 EUR/Jahr bei Variante 3 taxiert.

In Abhängigkeit des Standortes sind mit der Baumaßnahme sogenannte standortbezogene Mehraufwendungen verbunden. Diese betragen für die noch in der Untersuchung befindlichen Standorte Lokschuppenareal, Messeplatz, Weidenweg und ehem. RWN-Gelände:

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

Zur Finanzierung des Schwimmbades sollen Fördermittel eingeworben werden. Die in Frage kommenden Programme sowie die Wahrscheinlichkeit der Generierung wurden in der Machbarkeitsstudie dargestellt. Im Ergebnis variiert die Höhe der erforderlichen Eigenmittel für die einzelnen Standorte entscheidend. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das wirtschaftlich vorteilhafteste Ergebnis am Standort Lokschuppenareal bei Realisierung der Variante 3 (50 m-Becken) oder der Variante 2 (25 m-Becken) erzielt werden (siehe folgende Tabelle). Dem folgt der Standort „Weidenweg“.

Standortvergleich (netto) in TEUR	Variante 3 (50 m-Becken)				Variante 2 (25 m-Becken)			
	Lokschuppen	Messeplatz	Weidenweg	ehem. RWN-Gelände	Lokschuppen	Messeplatz	Weidenweg	ehem. 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			
Förderpotenzial/Zuwendungen	22.163 12.466	15.644 0	23.063 9.664	15.716 0	23.143 13.018	16.344 0	23.763 10.058	16.416 0
<b>Eigenanteil Investkosten</b>	<b>9.696</b>	<b>15.644</b>	<b>13.399</b>	<b>15.716</b>	<b>10.125</b>	<b>16.344</b>	<b>13.705</b>	<b>16.416</b>

Die Belastbarkeit der Berechnung ist in der Folge im Rahmen von Gesprächen mit Bund und Land und entsprechenden Fördermittelverfahren zu untersetzen.

Die zur Diskussion stehenden Standorte wurden auf Basis von Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung für einen Schwimmbadneubau einer Bewertung unterzogen. Als qualitative Kriterien wurden die Eignung des Standortes für einen Schwimmbad-Neubau (z. B. ausreichende Größe, Freizeit- und Erholungswert), eine vorhandene Flächenreserve für ergänzende Nutzung (Erweiterungsmöglichkeiten), Nutzungskonkurrenzen, städtebauliche Wirkung, Erreichbarkeit/Zentralität, Entfernung zu den Schulen, Entfernung zu Sport- und Trainingsstätten, Planungsrecht, verkehrstechnische Erschließung/ÖPNV und Nutzungskonflikte herangezogen. Ergänzt wurden diese qualitativen Kriterien um wirtschaftliche Kriterien wie Eigentumsverhältnisse, stadtechnische Erschließung, städtebaulicher Mehraufwand und Förderpotenzial. Im Ergebnis wurde ein sogenannter Zielerreichungsgrad ermittelt. Dieser liegt beim Lokschuppenareal mit 80 % am höchsten. Der Standort Weidenweg folgt mit 70 %, der Standort ehem. RWN-Gelände mit 68 % und der Standort Messeplatz mit 56 %. Im Ergebnis gibt es eine Realisierungsempfehlung des Gutachters am Standort Lokschuppenareal.

## Anlage

**Schwimmbad Neubrandenburg**  
hier: **Raumprogramm (Variante 3)**

<b>Raumprogramm Schwimmbad Neubrandenburg</b>		
<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe/Anzahl/Abmessungen/Vorschriften</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Zentraler Eingangs- und Foyerbereich</b>		
Eingangsbereich, Foyer, Automaten Buffet, Sitzmöglichkeiten	entwurfsabhängig jedoch ca. siehe auch KOK	100
Windfang		10
Kassenbereich mit Kassentheke		8
WC Damen für Besucher		3
WC Herren für Besucher		3
WC Behinderte Besucher	entsprechend Norm	5
Putzmittelraum		2
<b>Umkleide- und Sanitärbereich</b>		
Damen- und Herrenumkleide mit integrierten Behindertenumkleiden (Inklusion)	min. 250 Umkleideschränke mit Sitzbank Barrierefreiheit, Anzahl Behindertenumkleiden entsprechend Norm	
Familienumkleiden	1 x mit separatem Schambereich und Schränken, Bänken und Wickelablagen	10
Wechselkabinen	16-20 x, mit Sitzbank möglichst in einer Reihe angeordnet	25-30
Sammelumkleiden mit verschließbaren Schränken	4 x für je 25 Personen, je 0,5 m Hakenlänge je Person/je 10 Schränke	100
Fön- und Frisierplätze	gem. KOK, Fläche entwurfsabhängig	4
Putzmittelraum für Zwischenreinigung Umkleiden	gem. KOK	12
gemeinsame Umkleide Trainer*innen und Lehrer*innen	VDI 6000 Blatt 2	
Duschraum Damen	gem. KOK	
Duschraum Herren	gem. KOK	
Toiletten Damen, mit Kinder-WC	gem. KOK	
Toiletten Herren, mit Kinder-WC	gem. KOK	
Behindertensanitärbereich	entsprechend Norm	
<b>Funktions-/Personalräume</b>		
Umkleiden Damen	VDI 6000 Blatt 2	18
Umkleiden Herren	VDI 6000 Blatt 3	18
Sanitär Damen	VDI 6000 Blatt 4	8
Sanitär Herren	VDI 6000 Blatt 5	8
Personalaufenthaltsraum		15
Büro Badleiter	(gem. ArbStättV)	15