

**Titel: Machbarkeitsstudie und Betriebsfolgekostenberechnung für eine neue Schwimmhalle**

Federführung: 70.9 Abt. Schule und Sport	Datum: 23.04.2024
Bearbeiter: Gelinek, Sonja, Dr.	

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Sport	08.05.2024	
OB-Beratung	29.04.2024	

**Sachverhalt:**

Auf der Prioritätenliste des Sportstättenentwicklungskonzeptes der Hansestadt Stralsund steht auch der Neubau einer Schwimmhalle. Die Bürgerschaft hat die Verwaltung aufgefordert, die Realisierung dieses Vorhabens zu prüfen und für die Erstellung notwendiger Studien finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt. Das Fachamt hat zwei Studien bei renommierte Büros in Auftrag gegeben, deren Portfolio die Planung von Schwimmhallenbauten bzw. den Betrieb von Schwimmbädern umfasst. Zum einen wurde die vorhandene Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016 durch das Planungsbüro Baukonzept aktualisiert, darauf aufbauend wurde eine Betriebskostenfolgenberechnung durch die Firma GMF veranlasst. Beide Studien liegen nunmehr vor.

**1. Machbarkeitsstudie**

Die Machbarkeitsstudie untersucht den Bau von drei Schwimmhallenvarianten:

Variante 1: 25-m-Schwimmbecken

Variante 2: 25-m-Schwimmbecken mit Lehrschwimmbecken

Variante 3: 50-m-Schwimmbecken mit Lehrschwimmbecken

Die wesentlichen Parameter dieser Studie sind die Höhe der Bau- sowie der zu erwartenden Verbrauchskosten für Wasser, Wärme und Energie. Für Nutzungszeiten und Mengen wurden die Belegungszahlen des vergangenen Jahres im HanseDom zugrunde gelegt.

Der Projekterfolg eines Schwimmhallenneubaus, insbesondere die notwendigen Investitionen, in hängen maßgeblich auch vom Standort, der vorhandenen Infrastruktur und den notwendigen baulichen Anpassungen ab. Die Studie wurde jedoch standortunabhängig erstellt, da in Bezug auf den Standort keine konkreten Vorgaben bestehen.

Die Energiestandards müssen die aktuell geltenden Bedingungen und den zum Zeitpunkt der Realisierung geltenden Rechtsvorschriften entsprechend. Diese Thematik ist in einer in die

Zukunft gerichteten Maßnahme, wie diesem Schwimmhallenneubau, unter den Bedingungen der ständigen Veränderung öffentlich-rechtlicher Vorgaben, nicht abschließend zu erfassen.

## 2. Betriebskostenfolgestudie

Die Betriebskostenfolgeuntersuchung (BKFU) erfasst die möglichen Erträge aus der Nutzung sowie die kalkulierbaren Ausgaben inklusive notwendiger Finanzdienstleistungen. Die Aufgabe bestand darin, eine Vergleichsbetrachtung der Betriebsfolgekosten für Varianten eines Neubaus Hallenbad in der Hansestadt Stralsund durchzuführen. Die Firma GMF erstellte für die drei verschiedene Varianten der Machbarkeitsstudie eine Vergleichsbetrachtung der Betriebsfolgekosten. Hierzu wurden insbesondere Kennzahlen von einschlägigen Verbänden und vorherigen GMF-Projekten herangezogen sowie, soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich, Detailberechnungen erstellt und die Rahmendaten eines Betriebskonzeptes erarbeitet.

Für Nutzung und Auslastung wurden die Belegungszahlen des vergangenen Jahres im HanseDom zugrunde gelegt.

## 3. Übersicht

Die Zusammenfassung der Zahlen ergibt folgende Übersicht:

### Variante 1 25-m-Becken / 6 Bahnen

<u>Baukosten (brutto)</u>	<u>13.167.000 €</u>
Erlöse (brutto)	156.400 €
Betriebskosten (Wasser, Wärme, Energie)	351.800 €
Betriebskosten gesamt	1.138.522 €
AFA (linear)	553.867 €
Zinsbelastung (100% Finanzierung)	415.125 €
<b><u>Saldo</u></b>	<b><u>-1.964.200 €</u></b>

### Variante 2 25-m-Becken / 6 Bahnen + Lernschwimmbecken

<u>Baukosten (brutto)</u>	<u>21.922.000 €</u>
Erlöse (brutto)	186.500 €
Betriebskosten (Wasser, Wärme, Energie)	505.119 €
Betriebskosten gesamt	1.444.759 €
Betriebskosten gesamt mit Fremdreinigung	1.529.359 €
AFA (linear)	916.808 €
Zinsbelastung (100% Finanzierung)	690.750 €
<b><u>Saldo</u></b>	<b><u>-2.881.400 €</u></b>
<u>Saldo (mit Fremdreinigung)</u>	<u>-2.966.000 €</u>

### Variante 3 50-m-Becken / 8 Bahnen + Lernschwimmbecken

<u>Baukosten (brutto)</u>	<u>28.152.000 €</u>
Erlöse (brutto)	396.300 €
Betriebskosten (Wasser, Wärme, Energie)	1.048.000 €
Betriebskosten gesamt	2.427.952 €
AFA (linear)	1.235.300 €
Zinsbelastung (100% Finanzierung)	1.055.713 €
<b><u>Saldo</u></b>	<b><u>-4.281.200 €</u></b>

#### **4. Nächste Schritte**

Die Studien sind im Sportausschuss vorzustellen und der Bürgerschaft zur weiteren Verwendung und Entscheidung zu übergeben

#### **Finanzierung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehende Auswirkungen auf den Haushalt sind vor einer Entscheidung noch nicht zu beziffern.

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1      Machbarkeitsstudie der Firma BAUCONZEPT® PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH, Lichtenstein/Sa
- Anlage 2:      Betriebsfolgekostenbetrachtung der Firma GMF GmbH & Co. KG, Neuried

Anlage 1 MBS\_Sportbad Stralsund

Anlage 2 GMF\_Betriebsfolgekostenbetrachtung\_Stralsund\_Abstimmungsversion

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow