

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.:	BV/237/21
Status:	öffentlich
Datum:	19.04.2021

Einreicher: FB 3 – Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Gremium (Beratungsfolge)	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss	10.06.2021	Vorberatung
Finanzausschuss	14.06.2021	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder	23.06.2021	Entscheidung

Machbarkeitsstudie zur Grundstücksentwicklung im Bereich Alter Markt/Bollwerk

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder nimmt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Grundstücksentwicklung im Bereich Alter Markt/Bollwerk für die Stadt Schwedt/Oder zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die in der Machbarkeitsstudie genannte Vorzugsvariante inhaltlich als Grundsatzlösung weiter zu verfolgen, zu vertiefen und ein städtebaulich/architektonisches Konzept zu erarbeiten.
Das Ergebnis ist der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

gez. Jürgen Polzehl
Bürgermeister

Anlage:

Machbarkeitsstudie Grundstücksentwicklung Alter Markt und Bollwerk

Finanzielle Auswirkungen:Ja: Nein: Ergebnishaushalt

Erträge Produktkonto	Betrag in €	Aufwendungen Produktkonto	Betrag in €	HH-Jahr(e)

Finanzhaushalt (nur für Investitions- und Finanzierungstätigkeit)

Investitionsnummer:

Einzahlungen Produktkonto	Betrag in €	Auszahlungen Produktkonto	Betrag in €	HH-Jahr(e)

Deckung

- Mittel stehen zur Verfügung
 überplanmäßiger Mittelbedarf in €
 außerplanmäßiger Mittelbedarf in €

Deckungsvorschlag:

Begründung:

Die Stadt Schwedt/Oder beabsichtigt das Grundstück „Alter Markt/ Bollwerk“ zu entwickeln. Mit einer hochwertigen Bebauung und publikumsintensiven Nutzungen kann der Standort, auch aufgrund seiner attraktiven Lage zwischen Innenstadt und Kanal/Uferzone– zur Belebung des Quartiers und der Achsenverbindung zum Zentrum beitragen. Da die Fläche in der Größe von ca. 2.500 m² zurzeit als öffentliche Grünfläche genutzt wird, besteht für die Stadt kein akuter Handlungsdruck für eine kurzfristige Vermarktung und Bebauung. Vielmehr soll die Standortentwicklung mit zukunftsfähigen Nutzungen der Stadt einen dauerhaften Mehrwert sichern.

Die „Machbarkeitsstudie zur Grundstücksentwicklung Alter Markt/Bollwerk“ soll eine Einschätzung zur Eignung der Fläche für die Nutzungen Beherbergung, Gastronomie und Kino geben sowie weitere mögliche Alternativen vorschlagen.

Die Machbarkeitsstudie gliedert sich in die drei Leistungsbausteine „Analyse“ (Kapitel 3), „Prüfung und Bewertung“ (Kapitel 4) und die „Vorzugsvariante“ (Kapitel 5). In der Standortanalyse (Kapitel 3.1) werden die aktuellen Gegebenheiten in Bezug auf Lage, Nutzungskennziffern, Infrastruktur, Bebaubarkeit und möglicher Restriktionen untersucht. Die Umfeldanalyse (Kapitel 3.2) betrachtet neben den innerstädtischen auch die regionalen Konkurrenzstandorte im Einzugsgebiet. In der Bedarfsanalyse (Kapitel 3.3) wird die vorhandene regionale und überregionale Nachfragestruktur ermittelt und Aussagen zu zukünftigen Kapazitäten hergeleitet.

Die grundsätzliche Eignung des Standortes für eine Hotel- bzw. Kinonutzung wird nach Auswertung des Analyseteils im Leistungsbaustein 2 „Prüfung und Bewertung“, auf Basis von definierten Kriterien in einem Stärken-/Schwächen-Profil (Kapitel 4.1) erarbeitet. Im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Betrachtung (Kapitel 4.2) werden Modelle für den Betrieb der Immobilie in Abhängigkeit der Eigentümer- und Betreiberstruktur untersucht. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Kapitel 4.3) werden die Finanzierbarkeit und der wirtschaftliche Betrieb eines Hotelneubaus und eines Kinostandortes betrachtet.

Für die Realisierung eines 4-Sterne Hotels werden eine Maximalvariante mit 200 Zimmern/400 Betten und eine reduzierte Variante mit 80 Zimmern/160 Betten als Berechnungsgrundlage herangezogen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung wird einer Sensitivitätsanalyse unterzogen, in der der Einfluss von geringen Schwankungsbreiten der Ausgangsindikatoren wie Nachfrage- und Einnahmenentwicklung, Herstellungskosten und Kreditzinssätze auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investition hin untersucht wird.

Im Leistungsbaustein 3 wird die mit der Stadt abgestimmte Empfehlung zur Umsetzung einer Vorzugsvariante (Kapitel 5) gegeben. Diese wird begründen, inwieweit ein wirtschaftlicher Hotel- oder Kinobetrieb bzw. eine Kombination aus beiden mit konkreten Drittnutzungen am Standort „Alter Markt/Bollwerk“ möglich ist und welche Dimensionierungen und Nutzungskennziffern sinnvoll sind. Abschließend werden konkrete Maßnahmen und Zeiträume vorgeschlagen, in denen die Vorzugsvariante realisiert werden könnte.