

Machbarkeitsstudie Grundstücks- entwicklung Alter Markt/ Bollwerk

30.04.2021



Auftraggeber

Stadtverwaltung Schwedt/Oder
Dr.-Th.-Neubauer-Straße 5
16303 Schwedt / Oder

Projektteam

Torsten Schöne
Annika Flintrop

EBP Deutschland GmbH
Am Hamburger Bahnhof 4
10557 Berlin
Deutschland
Telefon +49 30 120 86 82 0
info@ebp.de
www.ebp.de

Druck: 30. April 2021
Bericht_Machbarkeitsstudie_Bollwerk_Schwedt_2020-04-30_final_a

Zusammenfassung

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 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“ (Kap. 3), „Prüfung und Bewertung“ (Kap. 4) und die „Vorzugsvariante“ (Kap. 5). In der **Standortanalyse** (Kap. 3.1) werden die aktuellen Gegebenheiten in Bezug auf Lage, Nutzungskennziffern, Infrastruktur, Bebaubarkeit und möglicher Restriktionen untersucht. Die **Umfeldanalyse** (Kap. 3.2) betrachtet neben den innerstädtischen auch die regionalen Konkurrenzstandorte im Einzugsgebiet. In der **Bedarfsanalyse** (Kap. 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 (Kap. 4.1) erarbeitet. Im Rahmen der **immobilienwirtschaftlichen Betrachtung** (Kap. 4.2) werden Modelle für den Betrieb der Immobilie in Abhängigkeit der Eigentümer- und Betreiberstruktur untersucht.

In der **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** (Kap. 4.3) wird die Finanzierbarkeit und der wirtschaftliche Betrieb eines Hotelneubaus und eines Kinostandes 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. Die Sensitivitätsanalyse ist eine Methodik, mit der bewertet werden kann, wie empfindlich Kennzahlen auf kleine Änderungen von Eingangsparametern reagieren. In der Machbarkeitsstudie wird der Einfluss von geringen Schwankungsbreiten der Ausgangsindikatoren wie Nachfrage- und Einnahmentwicklung, Herstellungskosten und Kreditzinssätze auf den wirtschaftlichen Erfolg der Investition untersucht.

Im Leistungsbaustein 3 wird die mit der Stadt abgestimmte Empfehlung zur Umsetzung einer **Vorzugsvariante** (Kap. 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.

Variante: „4-Sterne Hotel – maximale Flächenauslastung“

In dieser Variante wird die maximale Flächenauslastung mit einem Gebäude von **10.000 m² Bruttogeschossfläche und 200 Zimmern/ 400 Betten** zugrunde gelegt. Die Sensitivitätsanalyse im Rahmen der Risikobetrachtung zeigt, dass bereits bei geringen negativen Veränderungen der Kennzahlen „Zimmerauslastung“, „Zimmerpreis“, „Investitionskosten“ und „Zinssatz“ die **Wirtschaftlichkeit des 4-Sterne Hotels nicht gegeben** ist. Für den wirtschaftlichen Betrieb des Hotels ist eine Zimmerauslastung von ca. 75% erforderlich. Diese würde nahezu **eine Verdopplung der Gästezahlen** in Schwedt/Oder bedeuten. Auch bei intensiven Maßnahmen zur Tourismusförderung, einer Zusammenarbeit mit den Uckermärkischen Bühnen und der Durchführung von publikumsintensiven Veranstaltungen (Messen, Kongresse, etc.) ist das **Erreichen der erforderlichen Übernachtungszahlen unwahrscheinlich**.

Variante: „4-Sterne Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

In der Variante „Hotelstandort – reduzierte Flächenauslastung“ wird ebenfalls die Nutzung des gesamten Standortes mit einem 4-Sterne Hotel vorgesehen. Die Ausnutzung der Fläche wird aber auf eine Größe vom **3.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF)** reduziert, die für ein dreigeschossiges **Gebäude mit 80 Zimmern/ 160 Betten** erforderlich ist. Im Gegensatz zur Maximalvariante ist die **Wirtschaftlichkeit** auch bei geringen negativen Abweichungen **gegeben**. Die erforderlichen zusätzlichen 27.000 Übernachtungen pro Jahr, erscheinen bei den o.g. flankierenden touristischen und wirtschaftlichen Maßnahmen wahrscheinlicher, als die erforderlichen Übernachtungszahlen der Maximalvariante.

Die bei dem vorhandenen Grundstück **zur Verfügung stehenden Flächenkapazitäten werden** bei einer BGF von 3.000 m² **nicht ausgenutzt**. Weitere publikumsintensive Nutzungen sind bei höherer BGF möglich. Städtebaulich wäre das Grundstück zu gering bebaut (genutzt).

Variante: „Kino – Einzelgebäude“

In dieser Variante wird von einem Gebäude mit **ausschließlicher Kinonutzung** ausgegangen. Dieses orientiert sich am aktuellen Standort des FilmforUMs Schwedt/Oder mit 4 Sälen und ca. 765 Plätzen. Bei einer Aufgabe des Standortes im Gewerbegebiet und der Realisierung eines Neubaus in attraktiver Lage mit fußläufiger Anbindung an die Innenstadt werden in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Besucherzahlen von 80.000 kalkuliert. Unter **rein wirtschaftlichen** Gesichtspunkten, die eine Amortisation der Investition in 25 Jahren vorsieht, ist die Realisierung eines **Kinoneubaus als Einzelgebäude nicht sinnvoll**. Mögliche steigende Besucherzahlen würden das Betriebsergebnis verbessern, jedoch ließe sich ein Kinobetrieb auch darin nicht rein wirtschaftlich darstellen. Städtebaulich wäre das Grundstück auch hierfür nicht ausreichend bebaut (fehlende Dichte), architektonisch würde ein reines Kinogebäude nicht der Standortqualität entsprechen.

Vorzugsvariante

Die bauliche Vorzugsvariante am Standort Alter Markt/ Bollwerk soll die Attraktivität des Quartiers steigern und zur Belebung der Innenstadt auf der Achse zum Kanal/Uferzone beitragen. Zur Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung sind zukunftsfähige Nutzungen vorzusehen, die einerseits der Stadt einen dauerhaften Mehrwert sichern und andererseits dem Investor den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes ermöglichen.

In Abstimmung mit der Stadt wird die **Variante Hotel mit reduzierter Flächenauslastung, Kino als Bestandteil des Gesamtensembles und Drittnutzungen** aus folgenden Gründen als Vorzugsvariante favorisiert:

Hotel

Die Vorzugsvariante berücksichtigt die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, wonach die Realisierung und der Betrieb eines 4-Sterne Hotels in der Größe von 80 Zimmern/ 160 Betten finanzierbar ist. Die Hotelgröße von 80 Zimmern ist ein Kompromiss zwischen „wirtschaftlich sinnvoll“ und „nachfragebedingt möglich“.

Kino

Die Einbeziehung des Kinos in die Vorzugsvariante beruht vorrangig auf Überlegungen, den Kinobetrieb in Schwedt/Oder dauerhaft zu sichern, nachdem der Mietvertrag für das FilmforUM Ende 2025 ausläuft. Auch kann ein Kino in Kleinstädten und ländlichen Regionen als „kulturelle Grundversorgung“ begriffen werden. In der Potenzialanalyse „Gastronomie im Kontext der Innentstadtaufwertung der Stadt Schwedt/Oder“ wird empfohlen, am südlichen Ende der Achse „Vierradener Platz/ Berliner Straße/ Bollwerk einen „Magneten“ zu schaffen, der die Verbindung zur Innenstadt aufwertet und die Aufenthaltsqualität erhöht.

Insbesondere für junge und mittlere Bevölkerungsgruppen aus der Stadt und dem Umland hat ein Kino große Bedeutung und ergänzt das kulturelle Angebot in der Innenstadt. Das Umfeld des Standortes Alter Markt/ Bollwerk hat dabei eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität als der aktuelle Standort im Gewerbegebiet. Die kinoverbundenen Vor- und Nachnutzungsaktivitäten der Besucher können (indirekt) positive Auswirkungen auf die Gastronomie in der Innenstadt auslösen.

Drittnutzungen

In Abhängigkeit von den favorisierten Nutzungskennziffern und der Gebäu-
degröße ergibt sich neben der Realisierung eines Hotel- und Kinostandes
auch die Möglichkeit zur Flächenausweisung von Drittnutzungen. Bei einer
maximalen Flächenauslastung von ca. 2.000 m² überbauter Grundstücksflä-
che und 5 Geschossen, könnten **maximal ca. 1.500 m² BGF für Drittnut-
zungen** vorgesehen werden. Bei der Auswahl der Drittnutzungen sollten ins-
besondere die städtebaulichen Ziele der Standortentwicklung, die eine Auf-
wertung des Quartiers mit publikumsintensiven Nutzungen vorsehen, im Vor-
dergrund stehen. Auch sind Nutzungen, die Synergieeffekte mit dem Hotel -

und Kinobetrieb bieten, näher zu untersuchen. Folgende Drittnutzungen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie diskutiert: **Gastro-
nomie/Bar** im oberen Geschoss des Gebäudes, **Kundenzentrum** der Stadtwerke Schwedt/Oder, gläsernes **Fernsehstudio**, **touristischer Infopunkt** mit Verkauf von regionalen Produkten, **Café/Eiscafe**, o.ä..

*In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit der Realisierung des Gebäudes **bietet die Mischnutzung im Gegensatz zu den Einzelnutzungen den Vorteil, dass die Kosten für den Grunderwerb, Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie denkmalpflegerische Maßnahmen durch die Einnahmen aller Gebäudenutzungen getragen werden.** Dadurch kann das Finanzierungsrisiko auf mehrere Nutzungen verteilt und minimiert werden.*

Bei der Berechnung der **Investitionskosten** sollte bei einer **BGF von ca. 6.500 m²** von einer Größenordnung von **ca. 25 Mio. EUR (brutto)** ausgegangen werden.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Kapitel 5.2 zeigt, dass **die Umsetzung der Vorzugsvariante** unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen **sinnvoll und finanzierbar** ist.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Zielstellung	8
2.	Vorgehensmethodik	8
3.	Analyse	11
3.1	Standortanalyse	11
3.2	Umfeldanalyse	16
3.3	Bedarfsanalyse	18
3.3.1	Hotel	18
3.3.2	Kino	25
3.3.3	Mögliche Drittnutzungen	26
4.	Prüfung und Bewertung	28
4.1	SWOT-Analyse	28
4.2	Immobilienwirtschaftliche Betrachtungen	29
4.2.1	Eigentümer	29
4.2.2	Betreiber	30
4.2.3	Gegenüberstellung der Vertragsarten	31
4.3	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	32
4.3.1	Hotel – maximale Flächenauslastung	36
4.3.2	Hotel – reduzierte Flächenauslastung	47
4.3.3	Kino - Einzelgebäude	55
5.	Vorzugsvariante – „Mischnutzung“	60
5.1	Nutzungsarten und Flächenverteilung	60
5.2	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – Vorzugsvariante „Mischnutzung“	62
5.3	Vorschlag zum weiteren Vorgehen	65

Anhang

A1	Abbildungsverzeichnis
A2	Tabellenverzeichnis

1. Einleitung und Zielstellung

Die Stadt Schwedt/Oder nimmt als Regionaler Wachstumskern und Mittelzentrum eine Vielzahl zentralörtlicher Funktionen wahr. Die Stadt bietet neben zahlreichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die über die Grundversorgung hinausgehen, Potenziale für eine stärkere touristische Entwicklung. Dieses begründet sich aus der unmittelbaren Lage am Nationalpark Unteres Odertal und der kulturellen und historischen Vielfalt der Stadt.

Die Stadt beabsichtigt das zentral gelegene Grundstück Alter Markt/ Bollwerk, in der Größe von ca. 2.500 m², zu entwickeln. Aufgrund der prädestinierten Lage in der Stadt und am Wasser, bietet die Entwicklung dieses Standortes die Möglichkeit, die Attraktivität des Quartiers und der zentralen Innenstadt zu steigern. Mit der Realisierung einer hochwertigen Bebauung und zukunftsfähigen Nutzung würde der Standort zukünftig einen Beitrag zur Belebung des Zentrums leisten.

Aufgrund der aktuellen Nutzung des Grundstücks als „öffentliche Grünfläche“ besteht für die Stadt kein akuter Handlungsdruck für eine kurzfristige Bebauung des Grundstücks. Vielmehr soll die Standortanalyse eine Empfehlung zur Nutzung des Grundstücks geben, die der Stadt langfristig einen Mehrwert sichert.

Dabei soll die Standortanalyse grundsätzliche Aussagen zur Eignung der Fläche für die Nutzungen Beherbergung, Gastronomie und Kino treffen sowie weitere mögliche Alternativen vorschlagen. Dazu werden die Potenziale aufgrund der Standortfaktoren und die Konkurrenzsituation im Einzugsgebiet zielgruppenspezifisch betrachtet. Anhand von Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind unterschiedliche Varianten zu untersuchen. Aus den Einschätzungen zur Finanzierbarkeit und zum Risiko der Projektumsetzung werden die Aussagen zur Ausrichtung des Standortes und zur Dimensionierung des Investitionsvorhabens begründet. Mit der Markt- und Standortanalyse wird damit die Voraussetzung für eine nutzungsspezifische Vermarktung und gezielte Investorenansprache geschaffen.

2. Vorgehensmethodik

Der ausgeschriebene Auftrag der „Standortanalyse“ umfasst die Leistungsinhalte einer Machbarkeitsstudie und ist dementsprechend komplexer zu bearbeiten. Die Vorgehensmethodik ist in drei Leistungsbausteine gegliedert, deren Zusammenhänge in der „Abbildung 1: Vorgehensmethodik Machbarkeitsstudie“ veranschaulicht sind. Die Inhalte der Leistungsbausteine werden nachfolgend erläutert:

Der „**Analyseteil**“ im Leistungsbaustein 1 (Kap. 3) umfasst die Standort-, die Umfeld- und Bedarfsanalyse für die zu untersuchende Fläche.

So werden in der **Standortanalyse (Kap. 3.1)** die aktuellen Gegebenheiten in Bezug auf Lage, Nutzungskennziffern, Infrastruktur, Bebaubarkeit und möglicher Restriktionen untersucht. Die **Umfeldanalyse (Kap. 3.2)** betrachtet neben den innerstädtischen auch die regionalen Konkurrenzstandorte im Einzugsgebiet. Für diese sind u.a. die vorhandenen Nutzungsprofile sowie

das Preisniveau zu untersuchen und eine Einschätzung der möglichen Auslastung und der Rentabilität vorzunehmen. Neben den bereits vorhandenen Konkurrenzobjekten werden geplante Projekte, die zukünftig in Konkurrenz zum Untersuchungsgegenstand stehen könnten, auf ihre Auswirkungen hin untersucht. In der **Bedarfsanalyse (Kap. 3.3)** wird die vorhandene regionale und die überregionale Nachfragestruktur ermittelt. Aus der Einschätzung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs an Beherbergungsplätzen können Aussagen zu Bettenkapazitäten und möglichen Anforderungsprofilen des Hotelneubaus hergeleitet werden.

Aus der Bevölkerungszahl und der Bevölkerungsstruktur sowie der Einwohnerverteilung im Einzugsgebiet werden erste Aussagen über den Bedarf an einem Kinostandort getroffen.

Neben dem vorgegebenen Untersuchungsgegenstand Hotel bzw. Kino werden im Rahmen der Umfeld- und Bedarfsanalyse Untersuchungen durchgeführt, welche weiteren städtebaulich attraktive Nutzungen für den Standort geeignet wären. Dabei sollen reine Wohnnutzungen nicht präferiert oder störendes Gewerbe von vornherein ausgeschlossen sein.

In der Auswertung des Analyseteils wird im **Leistungsbaustein 2 „Prüfung und Bewertung“**, anhand von definierten Kriterien, ein **Stärken-/ Schwächen Profil (Kap. 4.1)** erarbeitet, das die grundsätzliche Eignung des Standortes für eine Hotel- bzw. Kinonutzung einschätzt. Zu diesen Kriterien sind u.a. Lage und Attraktivität des Standortes, die perspektivische Nachfragestruktur, die wirtschaftliche und touristische Entwicklung der Stadt und der Region sowie die Fachkräfteverfügbarkeit zu zählen.

Im Rahmen der **immobilienwirtschaftlichen Betrachtung (Kap. 4.2)** werden Modelle für den Betrieb der Immobilie in Abhängigkeit der Eigentümer- und Betreiberstruktur untersucht. Hierzu werden die gängigen Eigentümer- und Betreibermodelle für Hotel- und Kinobetrieb in Bezug auf ihre Umsetzbarkeit hin bewertet und deren Vor- und Nachteile benannt.

In der **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Kap. 4.3)** wird die Finanzierbarkeit und der wirtschaftliche Betrieb eines Hotelneubaus und eines Kinostandortes betrachtet. Für die Hotelnutzung werden zwei Szenarien näher untersucht. In der Maximalvariante wird von einem 4-Sterne-Hotel mit 200 Zimmern und 400 Betten ausgegangen. In der reduzierten Variante werden 80 Zimmer und 160 Betten als Berechnungsgrundlage herangezogen. Dazu werden eine Investitions- und eine Finanzplanung erarbeitet. Mit der Investitionsplanung wird der Kapitalbedarf ermittelt, der für den Hotel-/ Kinoneubau erforderlich ist. Im Finanzplan werden die kalkulierten Ausgaben den möglichen Einnahmen gegenübergestellt, um daraus die erforderliche Rentabilität des Projektes zu ermitteln. Im Anschluss an die Wirtschaftlichkeitsberechnung erfolgt die Einschätzung der **Risiken**, die für die Stadt als Verkäufer der Fläche und für den Hotel-/ Kinobetreiber bestehen. Hierbei werden für die wesentlichen Indikatoren, wie Nachfrage- und Einnahmementwicklung, Investitionskosten, Fixkosten und Zinssätze in einer Sensitivitätsanalyse die Schwankungsbreiten betrachtet, unter denen noch ein wirtschaftlicher Hotel-/ Kinobetrieb möglich ist.

Im **Leistungsbaustein 3** ist eine mit der Stadt abgestimmte Empfehlung zur Umsetzung einer **Vorzugsvariante (Kap. 5)** zu geben. Diese wird die grundsätzliche Aussage treffen, inwieweit ein wirtschaftlicher Hotel-/ Kinobetrieb bzw. eine Kombination aus beiden mit konkreten Drittnutzungen am Standort Bollwerk möglich ist und welche Dimensionierungen und Nutzungskennziffern sinnvoll sind, damit das Gebäude städtebaulich zu einer Aufwertung des Quartiers führt. Zum Abschluss werden konkrete Maßnahmen und Zeiträume vorgeschlagen, in denen das Vorhaben realisiert werden könnte.

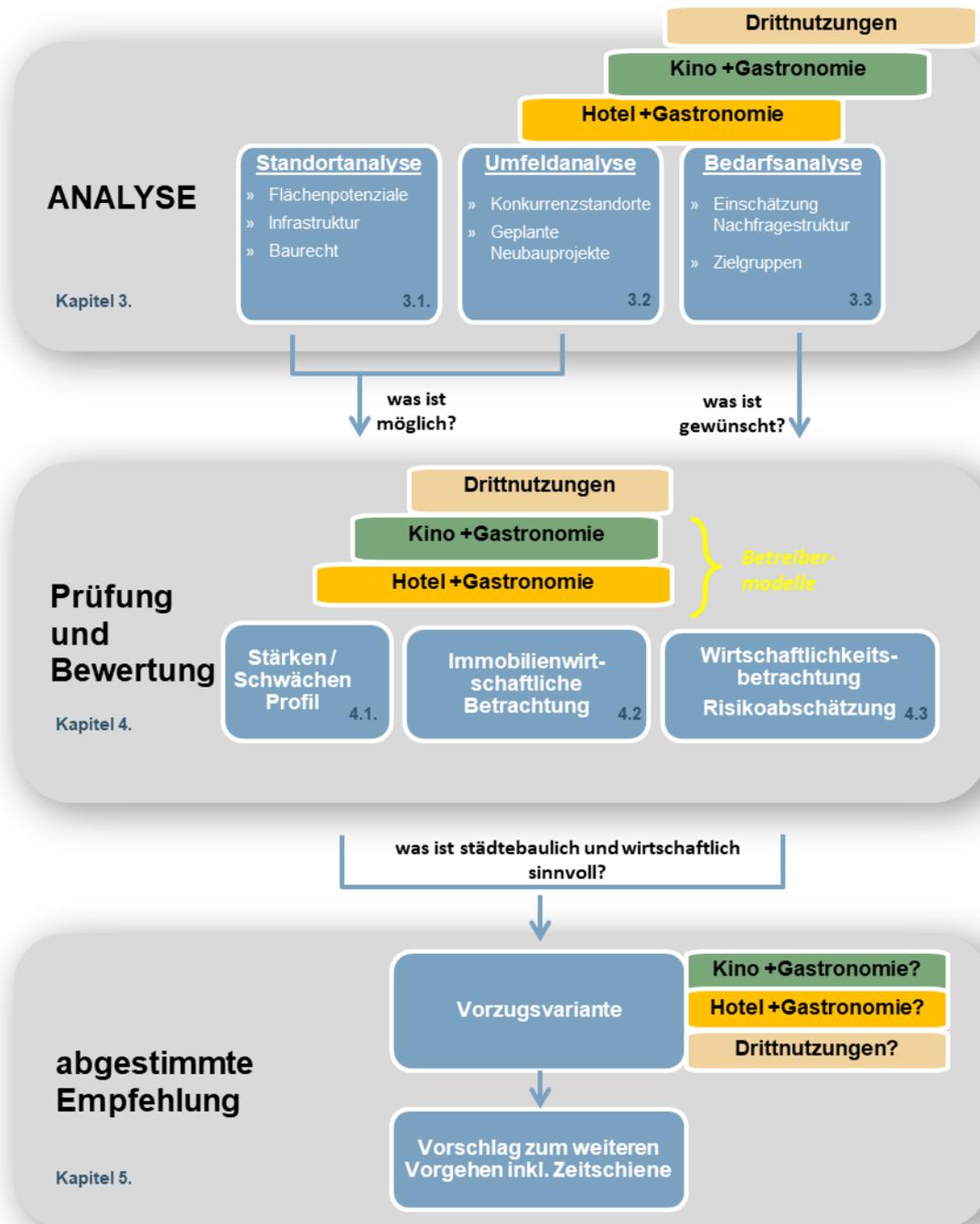


Abbildung 1: Vorgehensmethodik Machbarkeitsstudie

3. Analyse

3.1 Standortanalyse

Bei der Entwicklung des Standortes Alter Markt/ Bollwerk spielen qualitative Aspekte wie die Lagegunst, die Erschließung und die Infrastrukturausstattung sowie quantitative Aspekte wie Realisierungs- und Folgekosten, aber auch Konfliktpotenziale in Bezug auf planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die Eigentumssituation und mögliche Emissionen eine zentrale Rolle.

In Abbildung 2 werden die Untersuchungsgegenstände genannt, die zur Bewertung der aktuellen Standortsituation herangezogen werden.



Abbildung 2: Kriterien der Standortanalyse

Lage und Erreichbarkeit

Die **Lage** des Bewertungsgrundstücks und dessen Erreichbarkeit für künftige Mieter und Nutzer des Gebäudes, sind für potenzielle Erwerber der Fläche, die wesentlichen Kaufargumente.

Das Grundstück Alter Markt/ Bollwerk befindet sich in attraktiver Stadtlage zwischen dem Alten Markt und der Uferpromenade.

Die Anbindung an das regionale und überregionale **Straßenverkehrsnetz** (Autobahn, ausgebaute Bundesstraße) ist in Abhängigkeit der späteren Nutzung des Grundstücks ein möglicher Standortfaktor. Dieses gilt insbesondere für die publikumswirksamen Nutzungen Hotel, Gastronomie und Kino. Über die Vierradener Straße und die Berliner Straße/Lindenallee ist das Grundstück an die Innenstadt und Richtung Polen jeweils (B166) sowie auch über die B2 an die Bundesautobahn 11 angebunden.

Die Qualität der **ÖPNV-** und **Bahn**anbindung ist bei publikumsintensiven Nutzungen, die ein überregionales Einzugsgebiet benötigen, für Besucher, Kunden und Arbeitnehmer von Bedeutung. Neben der Entfernung zur nächsten Haltestelle sind auch Taktichte und Anzahl der Umstiege bis zum nächsten Verkehrsknotenpunkt bei der Bewertung zu beachten.

Der Standort besitzt eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bushaltestellen Uckermärkische Bühnen und Abzweig Jüdenstr. sind fußläufig in weniger als 5 min zu erreichen. In die Innenstadt, zum ZOB und zum Bahnhof Schwedt/Oder werden ca. 10 - 15 min Fahrtzeit benötigt. Von hier aus bestehen Bahnverbindungen über Angermünde nach Berlin bzw. Stralsund, die in der Hauptverkehrszeit stündlich getaktet sind.



Darüber hinaus hat die Anbindung an den **Siedlungskörper** bzw. an die **Innenstadt** mit Blick auf „kurze Wege“ und die „Nähe zu anderen Dienstleistungen“ eine hohe Bedeutung.

Der Standort Alter Markt/ Bollwerk grenzt südlich an den Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ (blaue Linie, Abbildung 3) an. Dieser Bereich wurde im Rahmen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schwedt/Oder“ durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH definiert und umfasst das Gebiet Vierradener Straße/ Platz der Befreiung/ Dr. Theodor-Neubauer Straße/Lindenallee.



Abbildung 3: Lagebeziehung Standort/ Innenstadt

Die Innenstadt hat in den vergangenen Jahren durch Gebäudesanierungen und den Ausbau der Infrastruktur eine positive Gesamtentwicklung erfahren. Die rückläufige Tendenz bei der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt, insbesondere im kleinteiligen Bereich, wirkt diesem Trend jedoch entgegen.¹

In Abhängigkeit der späteren Nutzung des Standortes ist die „**Werbesicht-anbindung**“ des Gebäudes für mögliche Mieter/ Betreiber von Wichtigkeit. Diese ist unter Berücksichtigung des aktuellen Baumbestandes von der südlichen Uferseite und von der nördlichen Seite des Alten Marktes/ europäischer Hugenottenpark gegeben.

Für die zu untersuchenden Nutzungen am Standort, hat insbesondere der **Tourismus** und dessen zukünftige Entwicklung eine hohe Relevanz. Hier ist die Erreichbarkeit des Standortes von in der Nähe befindlichen innerstädtischen touristischen Zielen sowie die Vernetzung von Wegebeziehungen interessant.

Aufgrund der starken Zerstörungen im 2. Weltkrieg verfügt Schwedt/Oder nur über wenige erhaltene historische Gebäude. An der Stelle des früheren Markgrafenschlosses befinden sich heute die Uckermärkischen Bühnen Schwedt (ubs). Die ubs sind eines von lediglich zwei Brandenburger Landestheatern. Das Angebot der Uckermärkischen Bühnen umfasst Theater,

¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schwedt (Oder)“, 2019, S. 52

Unterhaltung und Veranstaltungsservice und wird jährlich von ca. 120.000 Zuschauern und Gästen genutzt².

Neben den kulturinteressierten Besuchern ist Schwedt/Oder auch für den „Aktivtourismus“ interessant. So führen entlang des Standortes mehrere touristische Radwege, wie der Oder-Neiße-Radweg, der Oder-Welse Radrundweg und der Uckermärkische Radrundweg. Der Grüne Oder Radweg befindet sich auf polnischer Seite, in ca. 3 km Entfernung.

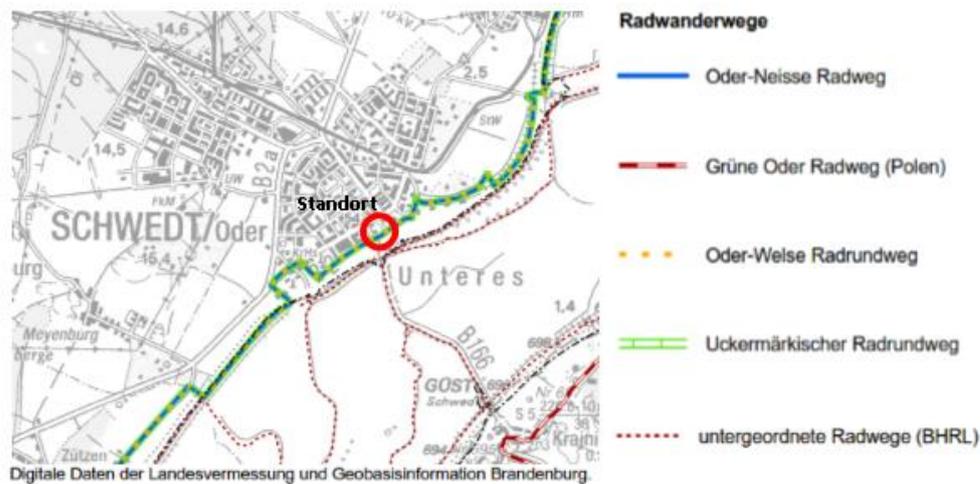


Abbildung 4: Radwanderwegenetz Schwedt³

Flächengröße

Die Flächengröße und der Grundstückszuschnitt stehen in einem direkten Zusammenhang mit der möglichen Nutzung, die am Standort umgesetzt werden kann.

Die Fläche des Untersuchungsgegenstandes umfasst vollständig das Flurstück 319 (Flur 64) mit 2.068 m² und einen westlich angrenzenden Streifen zur Vierradener Straße (Teilfläche Flurstück 351, Flur 4, ca. 400 m²) und hat damit eine Gesamtgröße von ca. 2.500 m². Der nahezu rechtwinklige Grundstückszuschnitt bietet gute Bebauungsvoraussetzungen.

Eigentum

Die Eigentumssituation beeinflusst die Verfügbarkeit und damit die zeitnahe Umsetzung einer möglichen Grundstücksbebauung.

Die Stadt Schwedt/Oder ist Eigentümerin der Flurstücke 319 und 351.

Flächennutzung

Für die Entwicklung der Grundstücksfläche ist die aktuelle Flächennutzung und die Akzeptanz der Nutzungsänderung zu beachten.

Das Grundstück ist unbebaut und wird von der Öffentlichkeit als frei zugängliche Grünfläche genutzt. Von dem nördlich angrenzenden europäischen Hugentotenpark besteht eine Sichtbeziehung zum Kanal. Das Grundstück wird von einer Fernwärmeleitung und einer 1kV Leitung gequert. Beide Leitungen



² Internetauftritt abs, Wir über uns

³ Nationalpark Unteres Odertal, Radwanderwegenetz, Grundlagen-/ Bestandskarte, 2014

sind außer Betrieb gesetzt. Die aktuelle Nutzung als Grünfläche wird durch die Leitungen nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit einer zukünftigen Bebauung des Grundstücks würde die Beseitigung der genannten Leitungen erfolgen.

Erschließung, Infrastruktur

Die straßenseitige Erschließung und die **Leistungsfähigkeit** des vorhandenen Straßennetzes ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzungen.



Für den Standort ist neben der Erreichbarkeit auch die **Medienversorgung** ein wichtiger Faktor. So sind ausreichende Kapazitäten und Netzabdeckungen in der **Breitband-/Mobilfunkversorgung** Voraussetzung. Die Erschließungssituation mit **Strom, Gas, Wasser und Abwasser** ist ebenfalls bei der Einschätzung der Investitionskosten relevant. Sie ist abhängig von der Art und Qualität der vorhandenen Erschließung, der Entfernung zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Kapazitäten.

Das Grundstück ist straßenseitig über die Oderstraße als Nebenstraße an die Vierradener Straße und die Berliner Straße/ (B166) angebunden. Die Medien Gas, Wasser, Strom sowie ein Abwasserkanal liegen am Grundstück an, so dass die bauplanungsrechtlich geforderte gesicherte Erschließung gegeben ist.

Bauplanungsrecht

Für die zukünftige Nutzung des Grundstücks Alter Markt/ Bollwerk ist die bauplanungsrechtliche Situation relevant. Da für diesen Bereich weder ein in Aufstellung befindlicher, noch ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist die Zulässigkeit eines geplanten Bauvorhabens auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat und die Erschließung gesichert ist. Als Orientierung für die Bewertung einer Grundstücksbebauung wird das benachbarte Haus „Polderblick“ zu berücksichtigen sein, das eine 5-geschossige Bebauung bei einer GRZ (ohne Nebenanlagen) von ca. 0,7 (ca. 1.500 m² überbaute Grundstücksfläche, ca. 2.200 m² Gesamtgrundstücksfläche) aufweist.



Schutzgebiete (Natur, Wasser, Landschaft)

Im Rahmen der Einschätzung der Bebaubarkeit des Grundstücks ist dessen Lage in Bezug auf ausgewiesene **Schutzgebiete** wie FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks zu prüfen.



In einer Entfernung vom ca. 300 m befindet sich auf der gegenüberliegenden Kanalseite der Nationalpark „Unteres Odertal“ (Abbildung 5). Die Trinkwasserschutzzonen I-III sind in ca. 700 m Abstand ausgewiesen (Abbildung 6). Beide Schutzgebiete haben keine Einschränkungen der Bebaubarkeit auf dem Grundstück zur Folge.



Abbildung 5: Naturschutzgebiet "Unteres Oder-tal"



Abbildung 6: Trinkwasserschutz-zonen

Restriktionen und Konfliktpotenziale

Einschränkungen der gewerblichen Nutzung des Grundstücks oder **Konfliktpotenziale** können sich aus ganz unterschiedlichen Rahmenbedingungen ergeben: angrenzende **Nutzungen**, Altlasten, Bodendenkmale, **Abstände** zu sensiblen Nutzungen. So können Lärm- und Luftemissionen, die von Verkehrsbelastungen ausgehen, in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen problematisch sein. Neben Emissionen spielen **Altlastenflächen** sowie **Bodendenkmale** eine Rolle und können zu Nutzungseinschränkungen führen.



Eine Bebauung des Grundstücks Alter Markt/ Bollwerk würde das eingetragene Bodendenkmal Nr. 140128 „Historischer Stadtkern Schwedt/Oder – Fundamente der ehemaligen Bebauung bis 1945 und Wegestrukturen des ehemaligen Schlossgartens“ betreffen. Somit sind erforderliche Baumaßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Erkenntnisgewinnung zur ehemaligen Marktbebauung archäologisch zu begleiten. Eingriffe in den Boden sind mit den zuständigen Denkmalbehörden möglichst frühzeitig abzustimmen. Der Umfang der archäologischen Auflagen/Arbeiten wird entsprechend einer möglichen Bebauungsvariante vorhabenskonkret abzuleiten sein.

Im Rahmen von Sanierungsaufwendungen ist der Rückbau der nicht mehr in Betrieb befindlichen Fernwärme- und Stromleitung einzuplanen. Sonstige Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Vierradener Straße mit über 8.000 Kfz/Tag kommt es im unmittelbaren Umfeld der Straße zu Lärmimmissionen von über 65 dB am Tag und über 55 dB in der Nacht⁴. Eine perspektivische Bebauung des Grundstücks muss deshalb schallschutztechnische Maßnahmen am Gebäude berücksichtigen.

4 Lärmaktionsplan der Stadt Schwedt/Oder 2013/14, Anlage C1 und C2

3.2 Umfeldanalyse

Hotelstandorte

In der Umfeldanalyse werden die Hotelstandorte in Schwedt/Oder näher untersucht, die eine mögliche Konkurrenz für eine Hotelentwicklung am Standort Alter Markt/ Bollwerk darstellen könnten (Abbildung 7).

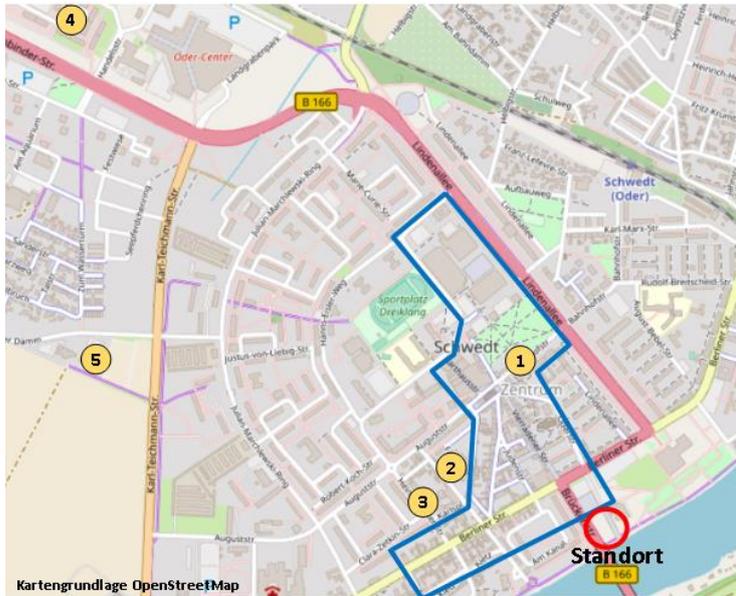


Abbildung 7: Hotelstandorte im Stadtgebiet Schwedt/Oder

Im unmittelbaren Umfeld des Standortes bis zu einer Entfernung von ca. 500 m befinden sich das Stadtpark Hotel (1), das Hotel Altstadt Quartier (2) und das Andersen Hotel Schwedt (3) mit einer Gesamtbettenzahl von ca. 95. Im Umkreis von bis zu 2,0 km befinden sich das Centra Hotel (4) und das Turmhotel (5) mit zusammen ca. 134 Betten. Aufgrund der Nähe wird auch das ca. 5,0 km entfernte Oderhotel mit ca. 67 Betten in die Betrachtung einbezogen. In der Gesamtsumme steht damit im Umfeld des Standortes Alter Markt/ Bollwerk eine Kapazität von ca. 179 Zimmern bei ca. 296 Betten zur Verfügung (Tabelle 1). Die Einstufung der Hotels erfolgte nach dem einheitlichen Hotelklassifizierungssystem in Deutschland „Hotelstars Union“ (Ifd. Nr. 2,4). Das Hotel Altstadt Quartier (Ifd. Nr. 2) ist weiterhin auch vom Hotel- und Gaststättenverband Dehoga mit drei Sternen ausgezeichnet. Da die Klassifizierung freiwillig ist, erfolgt die Bewertung der anderen Hotels (Ifd. Nr. 1,3,5,6) als Selbsteinschätzung der Unterkunft, wie sie im Hinblick auf die branchenüblichen Standards bezüglich des Preises, der Ausstattung und der angebotenen Services abschneidet.

lfd. Nr.	Hotel	Entfernung Alter Markt/ Bollwerk ca.	Zimmer	Betten max ca.	Klassifizierung
1	Stadtpark Hotel	500 m	10	20	3*
2	Hotel Altstadt Quartier	400 m	25	30	3*
3	Anderson Hotel Schwedt	400 m	23	45	3*
4	Centra Hotel	2.000 m	46	64	3*
5	Turmhotel	1.400 m	42	70	3*
6	Oder-Hotel	5.000 m	33	67	3*
		Summe	179	296	

Tabelle 1: Entfernung und Kapazitäten der Hotels vom Standort Alter Markt/ Bollwerk

Neben den Hotelbetrieben werden in Pensionen, Ferienhäusern und -wohnungen Übernachtungsmöglichkeiten angeboten. Durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg werden die Belegungen der Beherbergungsstätten mit neun und mehr Gästebetten monatlich erfasst. Für den Berichtskreis Schwedt/Oder sind 12 Beherbergungsstätten mit insgesamt ca. 450 Betten genannt. Zusätzlich steht eine Kapazität von ca. 900 Betten zur Verfügung, die in Beherbergungsstätten mit jeweils weniger als 9 Gästebetten angeboten werden.

Ausrichtung der Hotels

In Bezug auf die Ausrichtung der Schwedter Hotels sind keine ausgeprägten Spezialisierungen zu erkennen. In Abhängigkeit von den Bettenkapazitäten und der Räumlichkeiten setzen die Hotels unterschiedliche Schwerpunkte. So bieten sich das Oder Hotel, das Turmhotel und das Anderson Hotel Schwedt als Businesshotels an. Das Stadtparkhotel und das Centra Hotel positionieren sich als Stadthotel, das für Radfahrer, Biker und Wanderer geeignet ist. Das Hotel Altstadt Quartier hat mit Eröffnung der Gasthausbrauerei im Jahr 2018 und dem Verkauf von selbstgebrauten Bieren einen werbewirksamen Akzent gesetzt.

Auslastungszahlen

Durch das Amt für Statistik wird die Auslastung der Hotels auf Grundlage der Bettenbelegung berechnet. Die prozentuale Bettenauslastung berechnet sich aus der Anzahl der belegten Betten zur Anzahl der verfügbaren Betten im Zeitraum von einem Jahr. Im Jahr 2019 lag die Bettenauslastung im Beherbergungsgewerbe der Stadt Schwedt/Oder mit ca. 39,9% unterhalb des Landesdurchschnitts in Brandenburg (ca. 45,9%) und der Uckermark (ca. 40,4%), (Tabelle 2).

Region	Bettenauslastung
Deutschland	47,4%
Berlin	63,7%
Brandenburg	45,9%
Uckermark	40,4%
Schwedt	39,9%

Tabelle 2: Bettenauslastung im Beherbergungsgewerbe 2019

Die ausgewiesene „Bettenauslastung“ ist aber nicht mit der „Hotel- bzw. Zimmerauslastung“ zu verwechseln. Die Zimmerauslastung gibt an, wie viele der verfügbaren Zimmer in einem bestimmten Zeitraum genutzt wurden. Die Bettenauslastung spiegelt den gleichen Sachverhalt für die verfügbaren Betten wider. Bei der Bewertung der Auslastungszahlen ist zu berücksichtigen, dass ein Großteil der angebotenen Hotelzimmer als Doppelbettzimmer belegt werden können. Da das zweite Bett bei Einzelbelegung jedoch nicht zur Verfügung steht, ist die tatsächliche Hotel- bzw. Zimmerauslastung, die durch die Statistikämter nicht erfasst wird, höher als die Bettenauslastung. **Die Zimmerauslastung ist i. d. R. um 10 Prozentpunkte höher als die Bettenauslastung.** So sind in Tagungshotels die Prozentpunktdifferenzen zwischen Zimmerauslastung und Bettenauslastung deutlich höher als in Wellness- oder Urlaubshotels.

Angebotssituation

Die Angebotssituation im Schwedter Beherbergungsgewerbe kann als stagnierend charakterisiert werden. So wurden in den statistisch erfassten Beherbergungsstätten mit neun und mehr Gästebetten im Jahr 2014 ca. 480 Betten angeboten. Das Angebot sank bis Ende 2015 auf ca. 450 Betten und ist seitdem stabil.

Nach Rücksprache mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Bauaufsicht sowie der Wirtschaftsförderung der Stadt Schwedt/Oder, liegen aktuell keine Anfragen oder Genehmigungsverfahren von Projektentwicklern oder Hotelbetreibern vor, die darauf schließen lassen, dass in den kommenden Jahren ein höheres Bettenangebot zu berücksichtigen wäre.

3.3 Bedarfsanalyse

3.3.1 Hotel

Aktuelle Nachfragestruktur

Für die Analyse der aktuellen Nachfragestruktur werden die manifestierte Nachfrage in Schwedt/Oder und das Nachfragepotenzial anhand der Gästeankünfte, Übernachtungszahlen sowie der Reisedauer herangezogen.

Im Jahr 2019 nahm Schwedt/Oder insgesamt über das Jahr verteilt 32.100 Gäste auf. Davon kam die Mehrheit (30.917 Gäste) aus dem Inland und 1.183 Gäste aus dem Ausland. Daraus ergaben sich 70.608 Übernachtungen, 96% entfielen auf die inländisch Reisenden, 4% auf die internationalen

Übernachtungsgäste⁵. Auf Landesebene sind im internationalen Kontext die Quellmärkte Polen, Österreich und Dänemark von besonderer Bedeutung⁶. Durchschnittlich betrug die Aufenthaltsdauer 2,2 Tage. Ausländische Gäste blieben durchschnittlich etwas länger (2,5 Tage). Zudem ist festzustellen, dass die Touristen im Sommer länger bleiben als in den Wintermonaten.

Schwedts Anteil an dem gesamtbrandenburgischen Nachfragevolumen betrug im Jahr 2019 0,6% der Gästekünfte und 0,5% an den Übernachtungen. Insgesamt ist damit die derzeit zahlenmäßig erkennbare **Bedeutung der Stadt als Tourismusstandort als gering einzustufen**.

Zielgruppen

Die aktuelle regionale und überregionale Nachfrage wird von zwei verschiedenen Zielgruppen bestimmt, Naturtouristen und Geschäftsreisenden. Als Nationalparkstadt konzentriert sich die touristische Ausrichtung der Stadt auf den Naturtourismus, hauptsächlich auf die Aktivitäten Radfahren, Wandern und Wassersport. Der Besuch des Nationalparks gliedert sich in Tagesausflüge und Aufenthalte mit Übernachtung. Das Verhältnis dieser zwei Besuchskategorien ist nahezu ausgeglichen⁷. Der Besuch mit Übernachtung setzt voraus, dass für die Übernachtungsgäste ausreichend Beherbergungskapazitäten zur Verfügung stehen. Die Studie „Naturtourismus in Deutschland 2016“ von der BTE Tourismus- und Regionalberatung zeigt auf, dass die bevorzugte Unterkunftsart von Naturtouristen eine Ferienwohnung (28%) ist, gefolgt von Gasthäusern oder Pensionen (19%). Hotels werden von 18% als präferierte Unterkunft nachgefragt⁸. Daraus folgt, dass nur etwa jeder fünfte Übernachtungsgast ein Hotel als Unterkunft für den Natururlaub in Schwedt/Oder buchen würde. Die Auswahl der Unterkunft hängt stark mit dem Profil des Touristen zusammen und deren Ansprüche an den Aufenthalt. Die Naturtouristen in Schwedt/Oder können dem Segment der aktiven „Naturerleber“ zugeordnet werden. Diese sind eher weiblich, durchschnittlich 44 Jahre alt, sehr gut gebildet und verfügen über ein mittleres bis höheres Einkommen⁹. Vor allem das durchschnittliche Alter sowie das Einkommen sind Faktoren, die für einen gehobenen Qualitätsanspruch sprechen, den am ehesten ein höherpreisiges Hotel bedienen kann. In Schwedt/Oder hat sich das Hotel Altstadt Quartier auf das Segment der Naturtouristen ausgerichtet und verfügt über 25 Zimmer der 3-Sterne-Kategorie. Entsprechend der Studie Naturtourismus in Deutschland, sind Gasthöfe und Pensionen, die sich auf Naturtouristen ausgerichtet haben, grundsätzlich besser ausgelastet als Gasthöfe und Pensionen ohne spezifische Ausrichtung. Die Auslastungsquoten der Pensionen und Gasthöfe in Schwedt/Oder können diese Annahme jedoch nicht bestätigen. Zuletzt im Jahr 2019 lag die durchschnittliche Auslastung der Gasthöfe und Pensionen unter dem Niveau der Hotels

⁵ Statistischer Bericht: Tourismus im Land Brandenburg nach Gemeinden 2019

⁶ Statistischer Bericht: Gäste, Übernachtungen und Beherbergungskapazität im Land Brandenburg, 2020

⁷ <https://www.touristiker-nrw.de/wp-content/uploads/2019/01/Themendossier-Natur.pdf>

⁸ <https://bw.tourismuszusatzinfo.de/wp-content/uploads/2017/08/BTE-Studie-Naturtourismus-Deutschland-2016.pdf>

⁹ BTE (2016), S.24

bei 30,7% bzw. 36,8%¹⁰. Daher kann bei einem touristischen Aktivitätenprofil davon ausgegangen werden, dass die Naturtouristen in Schwedt/Oder überwiegend Tagesausflügler sind, weniger Besucher mit Übernachtungen. In der Gesamtheit ist damit der **aktuelle Beherbergungsbedarf der Naturtouristen als eher gering einzuschätzen**.

Auch die sogenannten „Frequenzbringer“, die in der Stadt temporär überdurchschnittliche Übernachtungszahlen generieren und damit die umsatzschwächeren Zeiträume ausgleichen, sind in Schwedt/Oder vergleichsweise schwach ausgeprägt.

Dabei wird die regionale und überregionale Nachfrage zum Teil von Gästen aus der MICE-Branche (Meetings Incentives Conferences Exhibitions/Events) generiert. Diese Einschätzung beruht auf den Aussagen der Stadt bezüglich bestehender Tagungs- und Veranstaltungsformate der Wirtschafts- und Industrieunternehmen sowie der Stadt selbst. Demzufolge finden jährlich Tagungen der PCK-Raffinerie, der LEIPA Group und der Asklepios Klinikum Uckermark GmbH statt, die ca. 700 Übernachtungen generieren.

Zu Saisonbeginn, im Abstand von ca. zwei Jahren, ist ab April die Auslastung der Schwedter Beherbergungsbetriebe besonders hoch. Dies ist mit der Frühjahrsabstellung der Industriebetriebe zu begründen. Während dieser Zeit stehen nur geringe Kapazitäten für Touristen zur Verfügung. Somit ist ein unterjähriger Grundbedarf von Geschäftsreisenden und Monteuren bei der Buchung von 2 und 3 Sterne Unterkünften gegeben.

Das Konzept „Zur Verwendung der als Marketing-Zuschuss zur Verfügung gestellten Mittel für das Projekt „Nationalparkstadt Schwedt/Oder“ von 2015 kommt zu der Einschätzung, dass die Zielgruppen trotz vorhandenem Potenzial nicht ausreichend bedient werden. Darin heißt es, dass **die Umsatzsicherheit der Unterkünfte durch den Geschäftstourismus nicht förderlich für die naturtouristische Entwicklung sei**, da kein Innovations- und Investitionsdruck für die Beherbergungsbetriebe bestehe¹¹. Dies deckt sich mit der Aussage der Abteilung Stadtplanung der Stadt Schwedt/Oder, es „bestünden keine Planungen der Erweiterung der Kapazitäten bei den aktuellen Betrieben“.

Im Ergebnis der Analyse der aktuellen Nachfrage nach Beherbergung in Schwedt/Oder kann festgehalten werden, dass **die beiden Zielgruppen der Naturtouristen und Geschäftsreisenden keine Nachfrage in dem Umfang generieren, die aktuell zu Kapazitätsengpässen bei den Beherbergungsbetrieben führt**. Einzelevents im Verlauf des Jahres haben das Potenzial eine temporär gesteigerte Nachfrage zu erzeugen, jedoch ist nicht zu befürchten, dass das aktuelle Angebot diese nicht bedienen kann.

Bedarfsgenerierende Projekte und Maßnahmen

Die Potenzialanalyse „Gastronomie im Kontext der Innenstadtaufwertung der Stadt Schwedt/Oder“ kommt zu dem Ergebnis, dass „der Tourismus [...]

¹⁰ Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2020

¹¹ Tourismusverein Nationalpark Unteres Odertal e.V., 2015

in Schwedt/Oder trotz des Titels „Nationalparkstadt“ eine eher untergeordnete Rolle [spielt]¹². Begründet wird dies mit dem Fehlen einer größeren historischen Altstadt sowie wenigen Anlaufpunkten mit touristisch geprägter Aufenthaltsqualität in der Stadt selbst. Zudem bestehen wenige zielgruppenspezifische Angebote für Naturtouristen. Es bedarf einer Attraktivitätssteigerung in der Innenstadt entlang des Bollwerks und des Uferwegs. Es bestehen bereits Projekte, die an diesen Bedarf anknüpfen. Ein Beispiel ist der Ausbau des touristischen Radwegenetzes, der die einzelnen Ortsteile besser miteinander verknüpft und somit das touristische und kulturelle Angebot besser zugänglich macht¹³.

Im Jahr 2019 initiierte die Stadt gemeinsam mit dem Nationalpark Unteres Odertal und dem polnischen Verbund des Landschaftsschutzparks der Wojewodschaft Westpommern das Projekt „Nachhaltiger Wassertourismus im einzigartigen Unteren Odertal“ mit dem Ziel die Naturwelt entlang der Oder einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Diese länderübergreifende Zusammenarbeit wurde als wichtige Voraussetzung für eine weitere Tourismusedwicklung erkannt. Mit diesem Projekt kann der Bekanntheitsgrad des Unteren Odertals, auch durch Marketingmaßnahmen für die Zielgruppe der Naturtouristen erhöht werden¹⁴.

Die Grenzlage der Stadt birgt bisher ungenutztes touristisches Potenzial für Ausflüge nach Polen. Dieser Grenzübergang ist ein Alleinstellungsmerkmal unter den Gemeinden im Umkreis von 30 km. Schwedt/Oder müsste sich demnach stärker als „Tor nach Polen“ vermarkten.

Zu den Jahreshöhepunkten der Veranstaltungen in Schwedt/Oder gehören in jedem Jahr die Mittsommernacht, die Gastro-Mai-Le, die Messen INKONTAKT und SAM sowie der WinterMärchenMarkt. Da diese Angebote jährlich stattfinden und bisher nicht zu Kapazitätsengpässen geführt haben, kann davon ausgegangen werden, dass sich dies auch bei Beibehaltung der Umfänge und Ausrichtung der Events in Zukunft nicht ändern wird. Auch das für 2021 geplante Stadtjubiläum oder die Odertal-Festspiele sind eher Ereignisse, welche eine Vielzahl von Tagesbesuchern anlockt, weniger Übernachtungsgäste.

Um die Übernachtungszahlen auf ein gesteigertes Nachfrageniveau zu erhöhen und damit die Angebotsausweitung durch die Realisierung eines weiteren Hotelstandortes zu begründen, müssen das touristische Angebot erweitert werden, vor allem im Bereich des Naturtourismus.

Bedarfsprognose - Methodik

Zur Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an Hotelkapazitäten sind Prognosen zur Übernachtungsnachfrage zu erarbeiten. Unter Einbezug einer nachvollziehbaren Auslastungsquote kann resultierend der Zusatzbedarf an Hotelzimmern ermittelt werden. Als Prognosezeitraum werden fünf Jahre bis 2025 angesetzt. Dabei werden die Prognosezahlen aus den

¹² GMA, 2019, S. 16

¹³ INSEK 2025

¹⁴ <https://www.nationalpark-unteres-odertal.eu/nachhaltiger-wassertourismus-im-einzigartigen-unteren-odertal/>

Übernachtungszahlen der vergangenen Jahre abgeleitet, wobei das Jahr 2020 aufgrund der Covid-19 bedingten Sondereffekte nicht berücksichtigt wird. Den Übernachtungszahlen der vergangenen Jahre liegen unterschiedliche Einflussfaktoren zu Grunde, die in der Prognose gesondert bewertet und gewichtet werden. Damit ist das Prognosemodell keine lineare Fortschreibung der aktuellen Zahlen, sondern eine Kalkulation auf Basis der Einschätzung der Entwicklung dieser Einflussfaktoren.

In Anlehnung an das Verfahren des Hotelberaters G.O.P. GmbH Co. KG wurde der Nachfragebedarf für ein zusätzliches Hotel modelliert. Dazu wurden zunächst die Veränderungsrate der Nachfrage für vier unterschiedliche Zeitintervalle ermittelt. Diese stellen sich folgendermaßen dar:

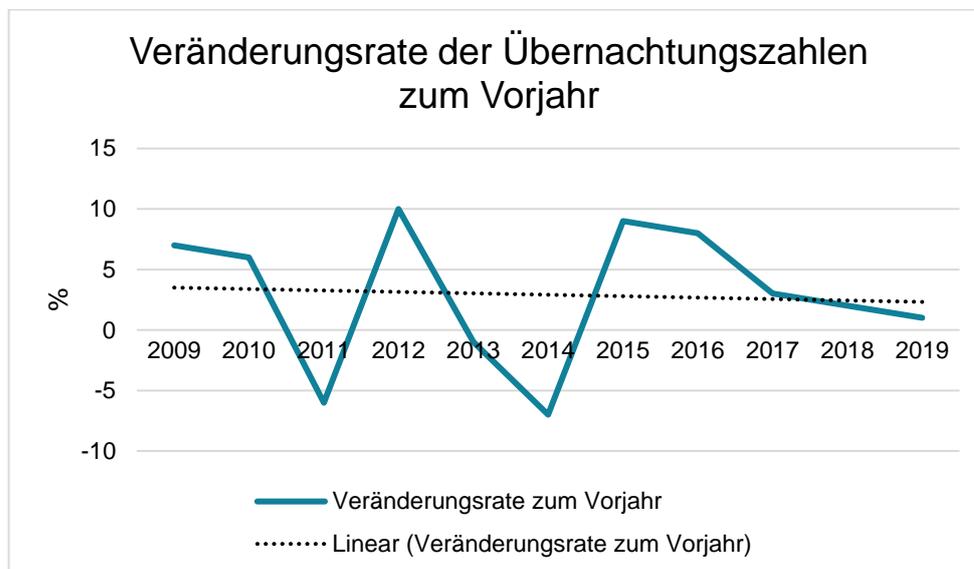


Abbildung 8 Veränderungsrate der Übernachtungszahlen zum Vorjahr (Quelle: Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder; eigene Berechnungen)

Veränderungsrate der letzten 10 Jahre (2009-2019): +37%

Veränderungsrate der letzten 5 Jahre (2014-2019): +27%

Veränderungsrate der letzten 3 Jahre (2016-2019): +8%

Veränderungsrate des Jahres 2019 (2018-2019): 1%

Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfragestruktur und geplanter zukünftige Tourismusentwicklungen, wird angenommen, dass sich die Zahl der Übernachtungen in den nächsten fünf Jahren auf dem Niveau der letzten Jahre (2018-2019) entwickeln wird. Für die Prognose der Übernachtungszahlen bis 2025 wird daher eine Zunahme von 1% pro Jahr angenommen. Daraus resultieren 74.952 Übernachtungen im Jahr 2025. Um die Rentabilität eines weiteren Hotels beurteilen zu können, werden nun die prognostizierten Übernachtungen mit dem aktuellen Bettenangebot der Beherbergungsbetriebe verschnitten. Die Auslastungsquote gibt an, ob das aktuelle Bettenangebot für die prognostizierte Nachfrage ausreicht oder ob diese die aktuellen Kapazitäten übersteigt. Zieht man das gesamte Angebot von 451 Betten aller statistisch erfassten Beherbergungsbetriebe mit neun und mehr Betten heran, so ergibt sich mit den prognostizierten Übernachtungen eine

Auslastungsquote von 45,5% im Jahr 2025. Auch für den Fall, dass sich die Übernachtungszahlen dynamischer entwickeln werden als in dieser Berechnung angenommen, würde das Beherbergungsangebot dennoch ausreichen. Damit alle Beherbergungsbetriebe zu 100% ausgelastet sind, müssten 164.615 Übernachtungen realisiert werden, für die komplette Auslastung der Hotels würden 108.040 Übernachtungen ausreichen. Dies würde einem Zuwachs von 133% gegenüber 2019 ergeben. Mit Blick auf die Veränderungsdaten der unterschiedlichen Zeitintervalle sowie der perspektivisch geplanten touristischen Attraktivitätssteigerung ist mit Sicherheit zu sagen, dass dies innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht eintreten wird.

Aus dieser Berechnung geht hervor, dass der Bedarf an Beherbergungsstätten, der im Wesentlichen auf die Zielgruppen Naturtouristen und Geschäftsreisende/ Monteure ausgerichtet ist, **keine Realisierung eines weiteren Hotels der Kategorie bis 3* rechtfertigen würde**. Vielmehr würden sich weitere Kapazitäten in dieser Kategorie negativ auf die Auslastungsquoten der bestehenden Betriebe auswirken. Unter der gegebenen Nachfragestruktur ist es sinnvoller die Tourismusentwicklung für die Stärkung der Pensionen und Gasthöfe zu nutzen, denn diese weisen aktuell die geringste Auslastungsquote der Betriebe mit durchschnittlich 36% (Pensionen) und 30% (Gasthöfe) auf.

Die aktuellen Übernachtungszahlen lassen keine bezifferbaren Aussagen zu einem konkreten Bedarf an Hotelkapazitäten der 4* Kategorie zu, da dieses Angebot aktuell nicht vorhanden ist. Dagegen könnten mit der Ausweisung eines Hotelstandortes der Kategorie 4* neue Zielgruppen angesprochen werden, die zu einer **angebotsinduzierten Nachfrage** führen. Die angebotsinduzierte Nachfrage ist dabei eine bislang noch nicht vorhandene Nachfrage in der Stadt Schwedt/Oder, die durch die Schaffung eines neuen Angebots, nämlich eines 4* Hotels, eine neue Klientel erschließt. Die Positionierung des Hotels im höherpreisigen Segment würde in Schwedt/Oder zu einer qualitativen Markterweiterung führen. Es wird davon ausgegangen, dass die Positionierung eines 4* Hotels den Verdrängungswettbewerb im Beherbergungsgewerbe nicht befördern würde, da ergänzende Zielgruppen angesprochen werden.

Bedingt durch die Dominanz des Naturtourismus und des Geschäftsreisentourismus/ Monteure sind die Möglichkeiten zur Ausrichtung von Kongressen, Messen und Tagungen in der Stadt inkl. der Bereitstellung von Übernachtungskapazitäten qualitativ ausbaufähig. Die Realisierung eines 4* Hotels ermöglicht neue zielgruppenspezifische Angebote für Geschäftsreisende im bisher unterdurchschnittlich ausgeprägten Segment der „Mehrtagesübernachtungen“.

So sind perspektivisch für die Großunternehmen der Stadt Kapazitäten für die Durchführung von Veranstaltungen erforderlich, die neben einer entsprechend hochwertigen Übernachtungsqualität auch die Erfordernisse eines professionellen Tagungsbereiches erfüllen. Dazu gehören die erforderlichen Räumlichkeiten für Tagungs- und Gruppenarbeitsräume sowie eine hochwertige technische Ausstattung und Infrastruktur des Gebäudes.

Neben den Geschäftsreisen ist von einer zusätzlichen angebotsinduzierten Nachfrage von „kulturinteressierten Naturtouristen“ auszugehen. Bisher sind die Besucher der kulturellen Einrichtungen in der Stadt, wie z.B. der Uckermärkischen Bühnen, zum großen Anteil Einheimische oder Tagestouristen. Auch die Fahrradtouristen, die entweder die Stadt nur als Abstecher vom Oder-Neiße Radweg besuchen, oder von hier aus Tagestouren unternehmen, können bisher nicht für längere Aufenthalte gewonnen werden. Dieses spiegelt sich in der im Abschnitt „aktuelle Nachfragestruktur“ erläuterten unterdurchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,2 Tagen wider.

Ein 4* Hotel würde hier für Mehrtagestouristen die Möglichkeit bieten, sich einerseits, in einem gehobenen Ambiente, dem Kulturstandort mit seinen gastronomischen Einrichtungen zu widmen und andererseits die reizvolle Naturparklandschaft um Schwedt zu erkunden.

Ein Hotelkonzept, das gleichermaßen für Geschäftsreisende und kulturinteressierte Naturtouristen interessant ist, würde auch für eine kontinuierliche Bettenauslastung sorgen. So könnte die Auslastung innerhalb der Woche hauptsächlich durch Geschäftsreisende und an den Wochenenden, Ferien und Feiertagen durch Privatpersonen sichergestellt werden.

Die herausragende Lage des Grundstücks Alter Markt/ Bollwerk in Zentrumsnähe und gleichzeitiger Wasserlage, bietet die optimalen Rahmenbedingungen für die Realisierung einer hochwertigen Hotelnutzung. Als Frequenzbringer zwischen Uferpromenade und Innenstadt, würde der Standort zukünftig einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Quartiers mit Ausstrahlung auf die Innenstadt leisten.

Die Rahmenbedingungen, unter denen am Standort ein 4* Hotel wirtschaftlich zu betreiben wäre, werden im Kapitel „4. Prüfung und Bewertung“, näher erläutert.

3.3.2 Kino

Einwohnerentwicklung

Die Einschätzung des Bedarfs für einen Kinostandort stehen im Zusammenhang mit der perspektivischen Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet. Die Gesamtbevölkerung der Stadt Schwedt/Oder ist seit einigen Jahren rückläufig. Innerhalb der letzten fünf Jahre (2013-2018) nahm diese um 2,1% ab. Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl 29.920.

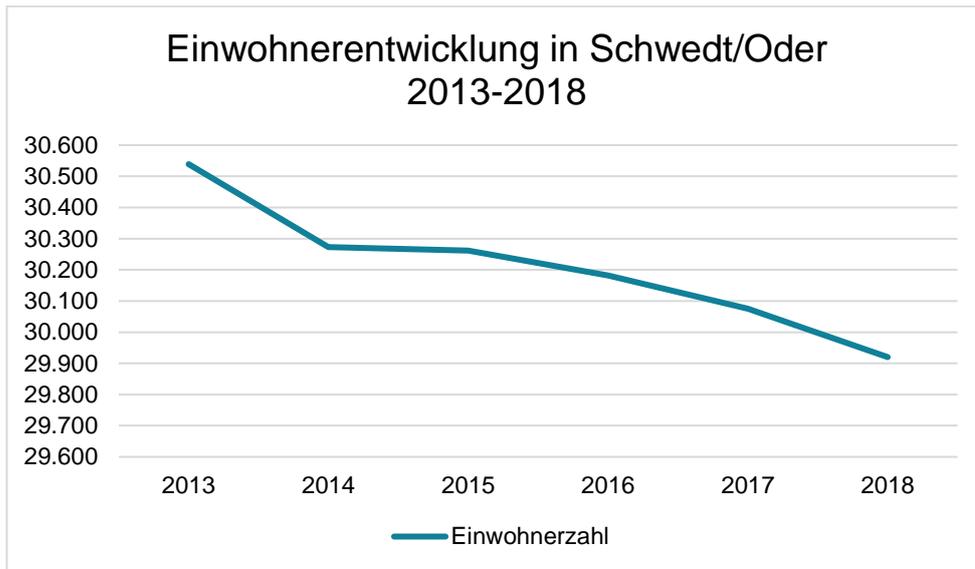


Abbildung 9 Einwohnerentwicklung in Schwedt/Oder 2013-2018, (Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg)

Die Bevölkerung verteilt sich wie folgt auf die unterschiedlichen Altersklassen.

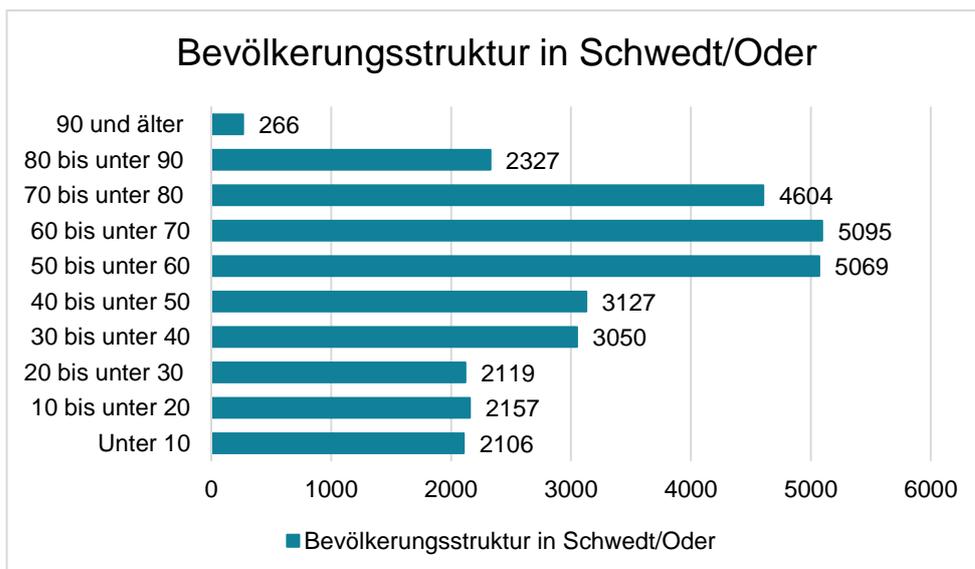


Abbildung 10 Bevölkerungsstruktur in Schwedt/Oder, (Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2020)

Die Altersstruktur der Bevölkerung gibt Aufschluss über die Anzahl der potenziellen Kinobesucher. Gemäß der Studie „Kinobesucher 2019“ der

Filmförderanstalt nimmt die Anzahl der Personen, die ein Kino besuchen ab einem Alter von 60 Jahren deutlich ab. Den größten Anteil an Kinobesuchern haben die 10 bis 19-Jährigen gefolgt von den 30 bis 39-Jährigen. Im Jahr 2019 lag die durchschnittliche Besuchsintensität in Deutschland bei 4,4 Kinobesuchen pro Besucher/Jahr. Während die jungen Menschen eher weniger häufig ins Kino gehen, ist ein regelmäßiger bis häufiger Kinobesuch, von bis zu 7 Besuchen und mehr pro Jahr, bei der Altersgruppe 30 bis 39 am stärksten ausgeprägt. Von den Jüngeren (10 bis 19 Jahre) gehen 70% und von den 30 bis 39-Jährigen 50% ins Kino¹⁵.

Brandenburg verfügt über 48 Kinostandorte mit 63 Spielstätten und 152 Kinosälen¹⁶. Drei davon befinden sich im Landkreis Uckermark und davon einer in Schwedt/Oder. Mit dem „FilmforUM“ verfügt Schwedt/Oder über einen Kinostandort, der aufgrund seiner Größe und Ausstattung von den Filmverleihunternehmen die Möglichkeit erhält, die aktuellen „Blockbuster“ zu zeigen. Dieses ist im Landkreis Uckermark nur noch im „Union Filmtheater“ in Prenzlau möglich. Das Kino „Multikulturelles Centrum Templin“ ist ein Programmokino und kein direkter Konkurrenzstandort zum FilmforUM in Schwedt/Oder.

Die Besucherzahlen im FilmforUM im Jahr 2019 von ca. 75.000 Personen zeigen, dass der Kinostandort Schwedt/Oder, sehr gut angenommen wird. Bei einem Einzugsgebiet von ca. 40.000 Personen entspricht dies einem Durchschnitt von knapp zwei Kinobesuchen pro Person und Jahr. Laut Filmförderungsanstalt lag der Bundesdurchschnitt bei ca. 1,36 Kinobesuchen pro Person und Jahr. Nach Aussage der Technischen Werke Schwedt, die Betreiber des FilmforUMs sind, sichert ein Mietvertrag bis Ende 2025 die Nutzung des Gebäudes als Kinostandort. Auch bei weiter leicht sinkenden Einwohnerzahlen der Kernstadt von Schwedt/Oder ist in Anbetracht seiner überdurchschnittlichen Anzahl von Kinobesuchern, auch aufgrund der fehlenden Konkurrenzsituation, als Kinostandort prädestiniert.

Die Lage des FilmforUMs in einem Gewerbegebiet schöpft die Möglichkeiten, die ein Kinostandort für die Attraktivitätssteigerung einer Innenstadt bietet, nicht aus. Synergieeffekte, die mit gastronomischen Einrichtungen bestehen, sind am derzeitigen Standort nicht vorhanden.

Aufgrund der hohen Besucherzahlen -trotz eines unattraktiven Umfeldes-, bieten sich Überlegungen an, den Standort perspektivisch, nach einem Auslaufen des Mietvertrages im Jahr 2025, in einem Umfeld zu realisieren, das für Kinobesucher auch vor und nach den Kinoveranstaltungen eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

3.3.3 Mögliche Drittnutzungen

Die Standortpotenziale, die aufgrund der Lagequalität des Grundstücks Alter Markt/ Bollwerk bestehen, sollen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Im Rahmen der Beauftragung der Machbarkeitsstudie wurden deshalb von Seiten des Auftraggebers Nutzungen ausgeschlossen, die

¹⁵ Filmförderanstalt „Kinobesuche 2019“

¹⁶ Filmförderungsanstalt „Kinoergebnis_Bundesländer 2019“

dieser Anforderung nicht gerecht werden. Dazu gehören z.B. die Realisierung einer Alten- bzw. Pflegeeinrichtung und die ausschließliche Wohn- bzw. Büronutzung. Es ist Ziel der Stadt, durch eine attraktive Nutzung des Grundstückes die „Ost-West Achse“ - „Uckermärkische Bühnen/ Europäischer Hugenottenpark/ Uferweg/Bollwerk“ und die „Nord-Süd Achse“ - „Altstadt/ Alter Markt/ Bollwerk“ zu stärken.

So könnten z.B. die publikumsintensiven Nutzungen, wie das Kundenzentrum der Stadtwerke Schwedt GmbH, das sich heute im Centrum Kaufhaus befindet, oder auch ein „Infopoint“ der Touristikinformation, auf dem Grundstück Bollwerk lokalisiert werden. Hier würde sich z.B. eine tageszeitlich versetzte Doppelnutzung mit einem Kinofoyer anbieten, das hauptsächlich in den Abendstunden genutzt wird.

Die Ansiedlung eines Cafés/Eiscafé hätte positive Auswirkungen auf die allgemeine Attraktivität und würde eine Bereicherung für die gastronomischen Einrichtungen am Oder-Neiße-Radweg darstellen.

Bei einer möglichen Verlagerung des Kinostandortes sind weitere Doppelnutzungen denkbar. So könnten Kinosäle als Tagungsräume genutzt werden. In Zusammenarbeit mit den Uckermärkischen Bühnen ist eine temporäre Saalnutzung für Eventkino und Programmtheater möglich.

4. Prüfung und Bewertung

4.1 SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse (Tabelle 3) schätzt die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Standortes am Bollwerk für eine **Hotelentwicklung** ein. Mit der Analyse sollen die grundsätzliche Realisierbarkeit und die Sicherstellung eines dauerhaften Hotelbetriebs bewertet werden. Sie dient zur frühzeitigen Erkennung von Schwachstellen in einer möglichen Projektrealisierung und zur Positionierung des Hotelbetriebs im Marktumfeld. Die Risiken, die sich mit den immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen, werden im Kapitel 4.3 detailliert untersucht.

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • großes Interesse von potenziellen Nutzern (Uckermärkische Bühnen, Verbände, Industrieunternehmen) – Möglichkeit von Kooperationen • engagierte Tourismusförderung • Optimaler Standort mit Innenstadtanbindung und Uferlage • Standort in öffentlicher Hand • Frühzeitige Projektphase • Geringe Konkurrenz im Marktsegment 4* • Kulturell und landschaftlich attraktives Umfeld • Oder-Neiße-Radweg führt unmittelbar am Standort entlang • Gute Anbindung des Standortes an ÖPNV und Individualverkehr • gute visuelle Präsenz des Standortes • mit ca. 2.500 m² Grundstücksfläche, rechteckigem Grundstückszuschnitt und Möglichkeit zur ca. 5-geschossigen Bebauung gute Standorteignung für Hotelneubau • Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB verkürztes Baugenehmigungsverfahren gegenüber Bauleitplanverfahren 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> • begrenzte Anzahl an touristischen Highlights im Umfeld • geringe Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet • Dauer der Übernachtungen in Schwedt/Oder mit durchschnittlich 2,2 Tagen vergleichsweise gering • Aktuell schlechtes Investitionsklima im Beherbergungsgewerbe • Bodendenkmal wird Auswirkungen auf die Kosten und den zeitlichen Ablauf der Investition haben • Temporäre Überschneidung der Nutzerinteressen beim Stellplatzbedarf (z.B. Uckermärkische Bühnen, Hotel) • Emissionen durch Verkehrsbelastung auf der B166
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Belebung der Innenstadt • Förderung des Tourismus • Stärkung der Gastronomie • Höhere Attraktivität der Stadt bei der Ausrichtung von überregionalen Veranstaltungen • Verlagerung des Kinostandortes führt zur Belebung der Innenstadt • Dauerhafte Sicherung des Kinostandortes in Schwedt 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hohe Investitions- und Betriebskosten • Falsche thematische Positionierung bzw. Ausrichtung des Hotels • Falsche Auswahl des Betreibers • Neue Wettbewerber im 4-Sterne Segment • Negative Auswirkungen der An- und Abfahrten auf die benachbarte Wohnbebauung • Erreichbarkeit der erforderlichen Übernachtungszahlen

<ul style="list-style-type: none">• Ergänzung des touristischen Gesamtangebotes• Synergieeffekte zwischen Hotel, Kino, Gastronomie (Nutzung von Kinosaal für Tagungen, Kinofoyer, Tourismusinformation)• Schaffung neuer Arbeitsplätze• Neues Angebot für „kulturinteressierte Naturtouristen“• Grenzregion zu Polen	
--	--

Tabelle 3: SWOT-Analyse

4.2 Immobilienwirtschaftliche Betrachtungen

Der Investmentmarkt für Hotelimmobilien befand sich bis 2020 in einer langjährigen Aufschwungphase, so dass dieses Segment der Immobilienwirtschaft verstärkt in den Fokus von verschiedenen Marktteilnehmern gerückt ist (Kapitel 4.2.1). Ein wesentliches Merkmal der Hotellerie ist die Möglichkeit zur funktionellen Entkoppelung von Eigentum und Betrieb eines Hotels. Sofern es sich bei einem Hotel um kein Eigentumshotel handelt, wird der Fokus zunehmend auf die Teilung von Anlagevermögen (Immobilie) und Management (Betrieb) gelegt (Kapitel 4.2.2). Um die unterschiedlichen Interessen zwischen dem Immobilieneigentümer und dem Hotelbetreiber in Einklang zu bringen, stehen den Vertragsparteien eine Vielzahl an unterschiedlichen Vertragsmodellen zur Verfügung.

4.2.1 Eigentümer

In Abhängigkeit ihres strategischen Interesses sind auf dem Immobilienmarkt für Hotelstandorte folgende Marktteilnehmer zu unterscheiden:

Projektentwickler sind „Kurzfristinvestoren“, deren Aufgabe und Ziel darin besteht, den Standort einer Hotelimmobilie auszuwählen, diese zu konzipieren und zu realisieren. Der anschließende Verkauf erfolgt häufig bereits im laufenden Betrieb des Hotels, so dass dem Projektentwickler auch die Aufgabe der Betreiberakquisition zufällt.

Hotelbetreibergesellschaften können international agierende Hotelketten oder auch kleine privatwirtschaftliche Betreiber sein. In einigen Fällen sind Hotelbetreibergesellschaften bereits direkt in die Standortsuche und Projektentwicklung eingebunden. Im Wesentlichen beschränken sie sich aber auf den Betrieb der Hotelimmobilie.

Eigennutzer sind Eigentümer und gleichzeitig Betreiber einer Hotelimmobilie. Die Gruppe der Eigennutzer umfasst einzelne Privathoteliere, mittelständische Investoren und Familienbetriebe.

Private Investoren sind zumeist vermögende natürliche Personen, deren Interesse beim Kauf einer Hotelimmobilie vorrangig in einer hohen Eigenkapitalrendite liegt und weniger am operativen Geschäft des Hotelbetriebes.

Institutionelle Investoren sind Kapitalanleger, die eigene oder Kundengelder verwalten und anlegen. Im Allgemeinen sind institutionelle Anleger langfristig und sicherheitsorientiert und streben eine dauerhafte Rendite an.

Investmentgesellschaften sind eher bereit Risiken einzugehen und haben dementsprechend höhere Renditeerwartungen. Sie können kurzfristig mit dem Kauf bzw. Verkauf von Hotelimmobilien auf Marktschwankungen reagieren.

4.2.2 Betreiber

Für die erfolgreiche wirtschaftliche Nutzung einer Hotelimmobilie ist die Auswahl eines geeigneten Betreibermodells von existenzieller Bedeutung. Deshalb wird häufig das operative Geschäft nicht vom Eigentümer bzw. Investor selbst realisiert, sondern per Pacht- oder Managementvertrag an eine Betreibergesellschaft übertragen. So bilden bei der Bewertung einer Hotelimmobilie bzw. bei einer Finanzierungsentscheidung durch kreditgebende Institute, die Betreiberverträge eine wesentliche Grundlage. Die wichtigsten Betreiberkonzepte werden nachfolgend kurz erläutert:

Beim Eigentümergebiet ist der Hoteleigentümer gleichzeitig auch der Hotelbetreiber. Damit verfügt der Eigentümer über sämtliche Einflussmöglichkeiten, die das operative Geschäft und die Immobilie betreffen. Vorteilhaft ist, dass der Eigentümer alle Entscheidungen, die die Führung des Hotelbetriebes verlangen, in Eigenverantwortung treffen kann. Demgegenüber steht die Haftung mit Grund und Boden aus den Risiken der Führung des Hotelbetriebes. Dieses Betreiberkonzept, das hauptsächlich bei klein- und mittelständisch geprägten Hotels verbreitet ist, nimmt aufgrund des zunehmenden Verdrängungswettbewerbes durch die Kettenhotellerie kontinuierlich ab.

Der Pachtvertrag ist die verbreitetste Form der Betreiberkonzepte. Dieser bietet für Eigentümer und Betreiber den Vorteil, dass Einnahmen bzw. Ausgaben langfristig kalkulierbar sind. Im Hotelgewerbe werden Pachtverträge in der Regel mit einer Laufzeit von 15-20 Jahren, bei fünfjährigen Verlängerungsoptionen geschlossen. Bei Pachtverträgen bestehen unterschiedliche Vertragsarten (Festpacht, Staffelpacht, Mischpacht, Umsatzpacht, Risk & Profit Sharing), die entsprechend unterschiedliche Bezugsgrößen (Investition Hotelimmobilie, Zimmerzahl, Betriebsergebnis, geschätzter Ertragsverlauf) zugrunde legen.

Der Managementvertrag ist weltweit mit ca. 95% die dominierende Vertragsform in der Hotellerie. Bei diesem Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstleistungselementen überträgt der Eigentümer einem ausgewählten Betreiber die operative Leitung und erhält dafür eine Gebühr (Management Fee). Im Unterschied zum Pachtvertrag, wo einem Dritten die Immobilie zum Betrieb eines eigenen Hotels überlassen wird, wird beim Managementvertrag der Betreiber vom Eigentümer beauftragt, der dann das Hotel auf Kosten und Risiko des Eigentümers führt.

Bei einem Franchisevertrag stellt der Franchisegeber, der in der Regel eine Hotelkette ist, dem Franchisenehmer, der Betreiber oder/und Eigentümer der Immobilie ist, sein Geschäftskonzept gegen Entgelt zur Nutzung zur Verfügung. Franchisegeber und Franchisenehmer treten am Markt unter einem

einheitlichen Namen auf. Der Franchisenehmer handelt beim Betrieb der Immobilie als selbstständiger Unternehmer, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Franchisegebers, eigenverantwortlich.

4.2.3 Gegenüberstellung der Vertragsarten

Vertragsart	Wesentliche Inhalte	Vorteile Eigentümer	Nachteile Eigentümer
Pachtvertrag	Feste Pacht und/oder variable Pacht (ca. 10-25% des Umsatzes) Vertraglich geregelte Investitionsverpflichtungen	Kalkulierbare stabile Erträge Indirektes Geschäftsrisiko Geringer operativer Aufwand	Geringe Möglichkeit zur Einflussnahme auf das operative Geschäft Geringe Partizipation am Geschäftserfolg
Managementvertrag	Umsatzbasierte Grundbeteiligung (ca. 1,5-3% des Umsatzes) Erfolgsabhängige Gewinnbeteiligung (ca. 6-12% vom Betriebsgewinn)	Professionelles Management Meist international tätige Marke Gewinne verbleiben beim Eigentümer	Verlustrisiko bei Fehlern des Betreibers Hoher administrativer Aufwand Verantwortung für betriebl. Investitionen
Franchisevertrag	Hotelgrößenabhängige Erstgebühr Monatliche Gebühren (ca. 1-3% des Umsatzes) Marketinggebühren	Zugriff auf bekannten Markennamen Nutzung zentraler Dienstleistungen (Marketing, Einkauf, ...) Eigentümer kontrolliert Geschäftsbetrieb Kombinationsmöglichkeit mit Pacht- oder Managementvertrag	Risiken und Kosten des operativen Geschäftes verbleiben beim Eigentümer

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Vertragsarten

4.3 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird für die unterschiedlichen Varianten vergleichbar durchgeführt (Abbildung 11). Dabei werden die jeweiligen Umsatzerlöse ermittelt und berechnet, inwieweit diese ausreichen, um den laufenden Geschäftsbetrieb und den Kapitaldienst, der sich aus den Kreditzinsen und der Tilgung der Investition ergibt, zu finanzieren. Verbleibende Mittel stehen nach Steuern als Gewinn bzw. Risikovorsorge zur Verfügung.

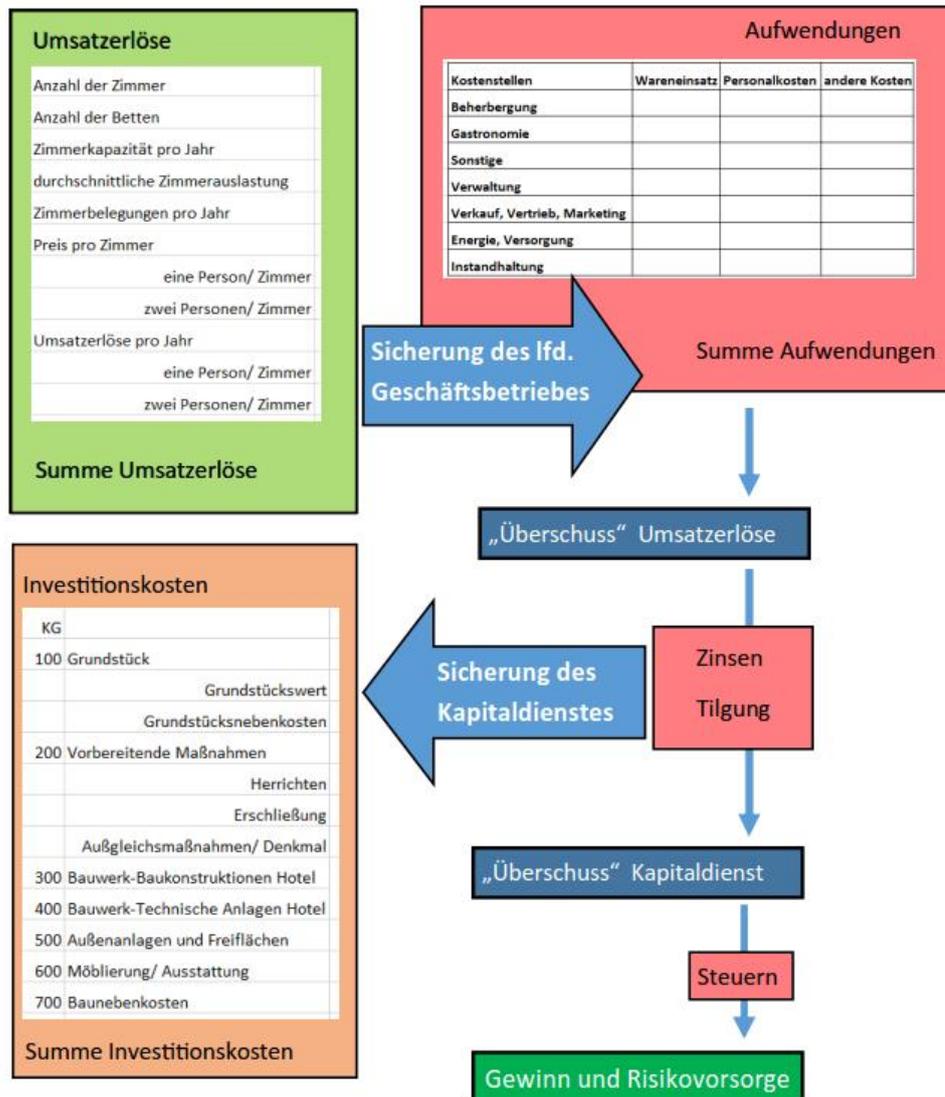


Abbildung 11: Vorgehen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Bestandteile der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Ermittlung der Umsatzerlöse, die Aufwendungen für den lfd. Geschäftsbetrieb sowie die Investitionskosten. Nachfolgend werden die Inhalte der Wirtschaftlichkeitsberechnung näher erläutert:

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse entstehen variantenabhängig aus dem Betrieb des Hotels, des Kinos bzw. der gastronomischen Einrichtungen. Beim Hotelbetrieb berechnen sich die Einnahmen aus der Zimmer- bzw. Bettenvermietung. Die

Variablen sind die Zimmerauslastung, der Belegungsgrad der Ein- und Zweibettzimmer sowie das Preisniveau der Übernachtungen.

Die Einnahmen aus dem Gastronomiebetrieb werden über prozentuale Erfahrungswerte in Abhängigkeit zu den Umsatzerlösen des Hotel- bzw. Kinobetriebes ermittelt.

Im Kinobetrieb werden die möglichen Einnahmen aus den veräußerten Kinokarten und deren Preisniveau berechnet.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für den laufenden Geschäftsbetrieb werden den Kostenstellen Beherbergung, Gastronomie, Verwaltung, Verkauf, Vertrieb, Marketing, Energie, Versorgung, Instandhaltung und Sonstiges zugeordnet. Diese Zuordnung wird auf Ebene der Kostenstelle weiter differenziert nach dem Wareneinsatz, den Personalkosten und anderen Kosten.

Investitionskosten

Die Einschätzung der Investitionskosten soll eine erste Orientierung zum erforderlichen Finanzierungsbedarf geben. Die Ermittlung der möglichen Investitionskosten erfolgt dabei auf Basis von Kostenkennwerten, die entsprechend der DIN 276 in Kostengruppen (KG) gegliedert werden. Den Kostenkennwerten liegen Erfahrungswerte vergleichbarer Objekte und Kostenkennzahlen des Baukosteninformationszentrums (BKI) für das Jahr 2020 zugrunde. Die Kostengruppen umfassen folgende Positionen:

KG 100 - Grundstück

KG 200 - vorbereitende Maßnahmen (Herrichten und Erschließen)

KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen

KG 400 - Bauwerk – technische Anlagen

KG 500 - Außenanlagen und Freiflächen

KG 600 - Möblierung Ausstattung

KG 700 - Baunebenkosten

KG 800 - Finanzierung

Die zu berechnenden möglichen Investitionskosten sind aufgrund der aktuellen Planungsphase „Machbarkeitsstudie“ eine erste grobe „vorvertragliche Kostenschätzung“. Präzisierte Kostenschätzungen gem. der HOAI-Leistungsphasen können erst auf der Grundlage von konkreten Detailplänen und Massenermittlungen abgegeben werden. Die mögliche Abweichung in der Kostenermittlung der jeweiligen Planungsphase zur Kostenfeststellung nach Realisierung der Baumaßnahme zeigt die folgende Abbildung:

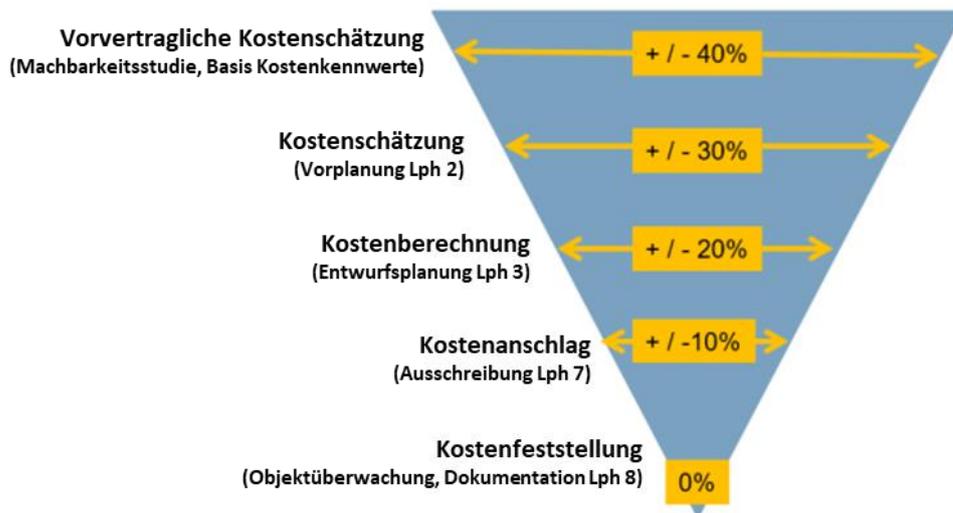


Abbildung 12: Kostenermittlung in Abhängigkeit der Planungsphasen gem. HOAI

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird auf Grundlage des „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry“ (USALI) vorgenommen. Das USALI ist ein international standardisierter Kontenrahmen für das Hotel- und Gastgewerbe. Damit wird es möglich, betriebswirtschaftliche Kennzahlen innerhalb der Hotel-Branche in zeitlicher und betrieblicher Hinsicht vergleichbar zu machen. In der Abbildung 13 werden die Inhalte der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage des USALI erläutert:

	Erlöse		
Kostenstellen	Umsatz		
operative Abteilungen	<i>Beherbergung</i>	Übernachtungen	
	<i>Gastronomie</i>	Speisen, Getränke, Catering	
	<i>Sonstige</i>	Vermietung von Räumlichkeiten, Parkgebühren, sonstige Hotelumsätze	
	Summe Umsatzerlöse		

	Aufwendungen			
Kostenstellen	Wareneinsatz	Personalkosten	andere Kosten	
operative Abteilungen	<i>Beherbergung</i>	Bettwäsche, Reinigungsmaterial	Hotel-, Gaststätten- und Reinigungspersonal, externe Servicekräfte, weitere externe Dienstleister	Dekoration, GEZ, Betriebsmaterial, Gebühren, EDV
	<i>Gastronomie</i>	Speisen, Getränke		
	<i>Sonstige</i>	Raumausstattungen		
	Summe Aufwendungen			
Rohrertrag (Erlöse abzgl. Aufwendungen)				

	Kostenstellen	Wareneinsatz	Personalkosten	andere Kosten
Gemeinkosten	<i>Verwaltung</i>		Direktion, Verwaltung, administrative Kräfte, externe Prüfer, Finanzbuchhaltung, Rechtsberatung	
	<i>Verkauf, Vertrieb, Marketing</i>		Marketingagenturen, Öffentlichkeitsarbeit, Werbematerial, Messeauftritte	
	<i>Energie, Versorgung</i>			Gas, Strom, Wasser
	<i>Instandhaltung</i>		Haustechniker, Gärtner	Wartungskosten, Außenanlagen, Reparaturen
Betriebsergebnis I (Rohrertrag abzgl. Gemeinkosten)				
<i>betriebsfremder Aufwand und Ertrag</i>				Zinsaufwendungen, Miete/ Pacht
Betriebsergebnis II				
<i>Steuern</i>				Steuern vom Einkommen/ Ertrag, Gewerbesteuer
Ergebnis nach Steuern				

Abbildung 13: Berechnungsgrundlage zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden drei Kostenstellen als operative Abteilungen gebildet: Beherbergung, Gastronomie und Sonstige. Aus der Verrechnung der Umsatzerlöse und der Aufwendungen wie z.B. Personal- und Wareneinsatzkosten resultiert der Rohrertrag.

Vom Rohrertrag werden die nicht direkt zuordenbaren Kosten, wie Verwaltung, Verkauf und Marketing, Reparatur und Instandhaltung sowie Energie und Wasser abgezogen. Daraus berechnet sich das Betriebsergebnis I.

Unter Berücksichtigung des betriebsfremden Aufwandes/ Ertrages und der Steuern ergeben sich das Ergebnis nach Steuern.

Der GOP steht für Gross Operating Profit und dient zur Ermittlung der Umsatzrentabilität. Er dokumentiert den finanziellen Erfolg des Hotelbetriebes. Im Deutschen spricht man vom Brutto-Betriebsergebnis. Der GOP stellt eine der wichtigsten Ertragskennzahlen der Hotellerie dar, er misst nämlich das rein operative Ergebnis eines Betriebes. Dadurch wird sofort ersichtlich, welcher Betrag für etwaige Investitionen, Entnahmen oder Rückzahlungen von Zinsen zur Verfügung steht.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit wird die Amortisationsrechnung herangezogen. Die Amortisationszeit ist der Zeitraum, der erforderlich ist, um die Gesamtinvestition mit Hilfe der getätigten Erlöse vollständig zu finanzieren. Noch im Jahr 2010, als das Zinsniveau für eine 25jährige Kreditbindung bei ca. 5,5% pro Jahr lag, war die Zielstellung für Hotelneubauten eine Amortisationsdauer von ca. 15 Jahren. Mit dem gesunkenen Zinsniveau haben sich die Renditeerwartungen und Anforderungen an die Amortisationsdauer verändert. So kann heute bei einem Kreditzinsniveau von ca. 3% p.a. (Kreditbindung 25 Jahre) eine Amortisationsdauer von 25 Jahren als Maßstab für eine wirtschaftlich tragfähige Investition in einen Hotelneubau herangezogen werden.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt die Verzinsung der Restschuld der Kreditaufnahme. Weitere dynamische Einflussgrößen, die im Zusammenhang mit Inflationserscheinungen stehen, wie steigende Personal-, Sach- und Investitionskosten werden aus Gründen der Nachvollziehbarkeit nicht gesondert simuliert. Inflationsbedingte Kostensteigerungen gehen einher mit höheren Übernachtungspreisen, so dass sich die saldierten Auswirkungen weitestgehend aufheben. Für erste Variantenuntersuchungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie ist die Nichtberücksichtigung inflationsbedingter Effekte zielführend. Für konkrete Investitionsentscheidungen empfiehlt sich die Anwendung von dynamischen Investitionsberechnungsverfahren, die periodenbezogene Ein- und Auszahlungen unter Berücksichtigung von Annahmen zur Inflationsentwicklung abbilden.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden die umsatzpflichtigen Leistungen der Übernachtung mit 7% besteuert, alle anderen Leistungen mit 19%.

4.3.1 Hotel – maximale Flächenauslastung

In der Variante „Hotelstandort – maximale Flächenauslastung“ wird die Nutzung des Standortes mit einem 4-Sterne Hotel vorgesehen. Dieses wird nachfolgend als „Referenzhotel“ bezeichnet. Die Zulässigkeit eines geplanten Bauvorhabens ist auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach hat sich ein Hotelneubau nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Das benachbarte Haus „Polderblick“ dient dabei bzgl. Gebäudehöhe und Grundstücksauslastung als Orientierung. Das für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ausgewählte Referenzhotel umfasst folgende Eckdaten:

Kategorie	4*	
Bruttogeschossfläche	10.000	m ²
BGF 1 UG	2.000	m ²
BGF 4 OG	8.000	m ²
Zimmeranzahl	200	
Bettenanzahl	400	
Restaurant	350	m ²
Konferenzräume (3 Stk.)	300	m ²
Wellness	300	m ²
Stellplätze PKW	60	
Stellplätze Fahrräder	200	

Tabelle 5: Kennziffern „Referenzhotel“

Umsatzerlöse

Die jährlichen Umsatzerlöse ergeben sich aus der durchschnittlichen Zimmerbelegung und dem Preis pro Zimmer. Für das Referenzhotel wird von einer durchschnittlichen Zimmerauslastung von 75% ausgegangen. Die kalkulatorischen Übernachtungspreise pro Zimmer werden mit 130 EUR bei einer Doppelbelegung und 110 EUR bei einfacher Belegung angesetzt. Die resultierenden jährlichen Umsatzerlöse betragen ca. 6,3 Mio. EUR. Die detaillierte Berechnung ist der Tabelle 6 zu entnehmen:

Anzahl der Zimmer	200
Anzahl der Betten	400
Zimmerkapazität pro Jahr	73.000
durchschnittliche Zimmerauslastung	75%
Zimmerbelegungen pro Jahr	54.750
Belegung eine Person/ Zimmer	75%
Belegung zwei Personen/ Zimmer	25%
Anzahl Zimmerbelegungen	
eine Person/ Zimmer	41.063
zwei Personen/ Zimmer	13.688
Preis pro Zimmer	
eine Person/ Zimmer	110 €
zwei Personen/ Zimmer	130 €
Umsatzerlöse pro Jahr	
eine Person/ Zimmer	4.516.875 €
zwei Personen/ Zimmer	1.779.375 €
Umsatzerlöse pro Jahr (gesamt)	6.296.250 €
Nettologiserlös Zimmer/ Nacht	86,25 €

Tabelle 6: Umsatzerlöse Beherbergung „Referenzhotel“

Der Nettologiserlös pro Zimmer und Nacht berechnet sich aus den Umsatzerlösen des Jahres dividiert durch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Zimmer. Dieser Kennwert führt die Informationen zur Zimmerzahl, Umsatz und Belegung zusammen und dient damit zur Vergleichbarkeit der Profitabilität von Hotels unterschiedlicher Größe.

Neben den Umsatzerlösen aus der Beherbergung sind die jährlichen Umsätze aus den operativen Abteilungen „Gastronomie“ und „Sonstiges“ zu berücksichtigen. Diese werden entsprechend der Leistungen, die das Hotel neben der eigentlichen Beherbergung z.B. für gastronomische Bereiche, Wellness, Saalmieten, Parkgebühren, etc. anbietet, prozentual eingeschätzt. Die kalkulierten jährlichen Gesamterlöse des Referenzhotels sind nachfolgend veranschaulicht:

	Kostenstellen	Richtwerte	Erlöse Umsatz
operative Abteilungen	Beherbergung	70%	6.296.250 €
	Gastronomie	25%	2.248.661 €
	Sonstige	5%	449.732 €
	Summe Umsatzerlöse	100%	8.994.643 €

Tabelle 7: Jährliche Umsatzerlöse „Referenzhotel“

Aufwendungen

Die Aufwendungen werden anhand von prozentualen Vergleichskennzahlen auf Kostenstellenebene für die operativen Abteilungen und die Gemeinkosten in Abhängigkeit der Umsatzerlöse berechnet (Tabelle 8). Dabei wird zwischen dem Wareneinsatz, den Personalkosten und anderen Kosten unterschieden.

	Kostenstellen	Wareneinsatz	Personalkosten	andere Kosten
operative Abteilungen	Beherbergung	25%	28%	20%
	Gastronomie	25%		
	Sonstige	15%		

	Kostenstellen	Wareneinsatz	Personalkosten	andere Kosten
Gemeinkosten	Verwaltung		7%	
	Verkauf, Vertrieb, Marketing		3%	
	Energie, Versorgung			4%
	Instandhaltung		2%	4%

Tabelle 8: Aufwendungen - prozentuale Vergleichskennzahlen

Die jährlichen Aufwendungen des Referenzhotels sind der Tabelle 9 zu entnehmen:

		Aufwendungen		
Kostenstellen		Wareneinsatz	Personalkosten	andere Kosten
operative Abteilungen	<i>Beherbergung</i>	1.574.063 €	2.518.500 €	89.946 €
	<i>Gastronomie</i>	562.165 €		
	<i>Sonstige</i>	67.460 €		
	Summe Aufwendungen operative Abteilungen		4.812.134 €	
Kostenstellen		Wareneinsatz	Personalkosten	andere Kosten
Gemeinkosten	<i>Verwaltung</i>		629.625 €	
	<i>Verkauf, Vertrieb, Marketing</i>		269.839 €	
	<i>Energie, Versorgung</i>			359.786 €
	<i>Instandhaltung</i>		179.893 €	359.786 €
	Summe Aufwendungen Gemeinkosten		1.798.929 €	

Tabelle 9: Jährliche Aufwendungen „Referenzhotel“

Investitionskosten

Die Berechnung der Investitionskosten erfolgt entsprechend DIN 276 und wird in der Tabelle 10 dargestellt. Die angegebenen Kostenkennwerte enthalten 19% Mehrwertsteuer.

Für die Kostengruppen (KG) werden folgende Annahmen getroffen:

- **KG 100 – Grundstück**
Das „Gutachten über den Verkehrswert“¹⁷ weist zum Stichtag 4.4.2019 einen Wert von 110 EUR/m² in einem unbelasteten Zustand aus. Aufgrund von Bodenwertsteigerungen wird für die Berechnung der Investitionskosten von einem Wert von 130 EUR/m² ausgegangen. Für den Flächenbedarf des Hotels werden 2.500 m² berücksichtigt. Hinzu kommen Nebenkosten von 10% für Grunderwerbssteuern, Notar, Kataster und Eintragungen.
- **KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen**
Die Kosten für „Herrichten und Erschließen“ werden mit 100.000 EUR berücksichtigt. Hinzu kommen Kosten für Ausgleichs- und denkmalpflegerische Maßnahmen. Die Fläche liegt innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals „Historischer Stadtkern Schwedt“. Im Rahmen der Erschließung des Geländes sind im Minimum baubegleitende archäologische Untersuchungen erforderlich. Weiterhin können für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung oder Bergung und Dokumentation eines Denkmals Kosten anfallen. Vorsorglich werden für Ausgleichs- und

¹⁷ Gutachten über den Verkehrswert/ Marktwert, Teilfläche zwischen Oderstraße, dem Bollwerk und Alter Markt, Dipl. Ing. (FH) H.-G. Fähnrich, April 2019

denkmalpflegerische Maßnahmen 100.000 EUR in die Berechnung eingestellt.

- **KG 300/400 – Bauwerk**
Die Kosten des Bauwerks umfassen die Kosten der Baukonstruktionen (Baugrube, Wände, Decken, Dächer, etc.) sowie die technischen Anlagen des Bauwerks. Für den Neubau des viergeschossigen Gebäudes inkl. Tiefgarage werden 28,0 Mio. € kalkuliert. Dieses entspricht ca. 140.000 EUR/Zimmer. Dabei werden die Kosten der Obergeschosse mit ca. 3.100 EUR/m² und die der Tiefgarage mit 1.500 EUR/m² BGF angesetzt.
- **KG 500 – Außenanlagen**
Für die Flächen der nicht überbauten Grundstücksfläche werden Kosten i.H.v. 100 EUR/m² eingestellt.
- **KG 600 – Möblierung/ Ausstattung**
Die Kosten für die Position Möblierung und Ausstattung werden in der Tabelle 10 entsprechend der jeweiligen Nutzungsart für die Zimmer, das Restaurant/ Küche, die Konferenzräume und den Wellnessbereich gesondert ausgewiesen.
- **KG 700 – Baunebenkosten**
Die Baunebenkosten umfassen im Wesentlichen die Bauherrenaufgaben und Leistungen der Objekt- und Fachplanung. Diese werden mit 15% der Kostengruppen 200-600 berechnet.

Kostengruppe		Bezugsgröße	Kostenkennwert	Gesamtkosten
100	Grundstück			
	Grundstückswert	2.500 m ²	130 €/m ²	325.000 €
	Grundstücksnebenkosten		10 %	32.500 €
200	Vorbereitende Maßnahmen			
	Herrichten	2.500 m ²	20 €/m ²	50.000 €
	Erschließung	2.500 m ²	20 €/m ²	50.000 €
	Außgleichsmaßnahmen/ Denkmal		pauschal	100.000 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen Hotel	200 Zi	140.000 €/Zi	28.000.000 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen Hotel			
500	Außenanlagen und Freiflächen	500 m ²	100 €/m ²	50.000 €
600	Möblierung/ Ausstattung			
	Zimmer	200 Zi	18.000 €/Zi	3.600.000 €
	Restaurant/ Küche	350 m ²	1.000 €/m ²	350.000 €
	Konferenzräume	300 m ²	500 €/m ²	150.000 €
	Wellness	300 m ²	800 €/m ²	240.000 €
	Sonstiges (Flure, Lobby, Tiefgarage)		pauschal	400.000 €
700	Baunebenkosten	32.990.000 €	15 %	4.948.500 €
		Investitionskosten Gesamt		38.296.000 €
			Anzahl Zimmer	200
		Investitionskosten/ Zimmer		191.480 €

Tabelle 10: Investitionskosten „Referenzhotel“

Die Investitionskosten des 4-Sterne Referenzhotels am Standort Bollwerk werden mit ca. 38,3 Mio. EUR eingeschätzt. Dieses entspricht ca. 191 TEUR pro Zimmer.

Zur Plausibilitätsprüfung der berechneten Investitionskosten des Referenzhotels werden Vergleichszahlen von bereits realisierten Neubauprojekten herangezogen. Hier liegt die Spanne, ohne Berücksichtigung der Grundstückserwerbskosten, in der 4-Sterne Kategorie zwischen 150 TEUR und 200 TEUR pro Doppelzimmer. Dabei weisen die Investitionskosten in Abhängigkeit des Gebäudestandards eine große Bandbreite auf. So betragen diese für ein Low Budget Hotel z.B. (Motel One) ca. 50.000 EUR/ Doppelzimmer und für ein 5-Sterne Hotel (z.B. Adlon) bis zu ca. 500.000 EUR/ Doppelzimmer.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Gegenüberstellung der jährlichen Umsatzerlöse mit den Aufwendungen aus den operativen Abteilungen und den Gemeinkosten ergibt das Betriebsergebnis (Tabelle 11).

Summe Umsatzerlöse	8.994.643 €
Summe Aufwendungen operative Abteilungen	4.812.134 €
Rohhertrag	4.182.509 €
Summe Aufwendungen Gemeinkosten	1.798.929 €
Betriebsergebnis I (Rohhertrag abzgl. Gemeinkosten)	2.383.580 €
GOP (Gross Operating Profit)	27%

Tabelle 11: Kennziffern Wirtschaftlichkeit „Referenzhotel“

Der Betriebsgewinn i.H.v. jährlich ca. 2,4 Mio. EUR ist die Voraussetzung zur Sicherung des Kapitaldienstes der Investition. Der Kapitaldienst setzt sich zusammen aus den Kreditzinsen und der Kredittilgung.

Im Folgenden wird berechnet, inwieweit der jährliche Betriebsgewinn den Kapitaldienst deckt, um die Amortisation der Investition in 25 Jahren sicher zu stellen. Dabei werden vom jährlichen Betriebsergebnis 200 TEUR als Sicherheits- bzw. Risikovorsorge abgezogen, so dass der verbleibende Betrag vollständig zur Sicherung des Kapitaldienstes zur Verfügung steht.

jährlicher Betriebsgewinn:	2.383.580 €	
Sicherheits- und Risikovorsorge:	200.000 €	
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	2.183.580 €	
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	38.296.000,00 €	
Zinssatz:	3,00%	/Jahr
Laufzeit:	25 Jahre	
erforderlicher Kapitaldienst:	2.179.248 €	/Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	4.332 €	/Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Ja	

Tabelle 12: Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Investition des „Referenzhotels“

Unter den in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgegebenen Rahmenbedingungen wäre die Realisierung des Referenzhotels sinnvoll, da die nach der Sicherheits- bzw. Risikovorsorge jährlich zur Verfügung stehenden Umsatzerlöse den Kapitaldienst für eine Amortisationsdauer von 25 Jahren decken.

Nachfolgend werden die wesentlichen Rahmenbedingungen tabellarisch zusammengefasst:

Zimmerkapazität pro Jahr	73.000
durchschnittliche Zimmerauslastung	75%
Zimmerbelegungen pro Jahr	54.750
Preis pro Zimmer	
eine Person/ Zimmer	110 €
zwei Personen/ Zimmer	130 €
Nettologiserlös pro Zimmer/ Nacht	86,25 €
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	38.296.000,00 €
Zinssatz:	3,00%

Tabelle 13: wesentliche Eckdaten der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des „Referenzhotels“

Risikobetrachtung - Sensitivitätsanalyse

Das Risiko der Realisierung eines 4-Sterne Hotels am Standort Bollwerk wird mit Hilfe der Sensitivitätsanalyse eingeschätzt. Die Sensitivitätsanalyse ist eine Methodik, mit der bewertet werden kann, wie empfindlich Kennzahlen auf kleine Änderungen von Eingangsparametern reagieren.

In den folgenden vier Szenarien wird jeweils eine der Kennzahlen „Zimmerauslastung“, „Zimmerpreis“, „Investitionskosten“ und „Zinssatz“ unter Beibehaltung der anderen Kennzahlen variiert und die resultierende Auswirkung auf die Rentabilität und damit die Wirtschaftlichkeit des Projektes berechnet.

Szenario 1: Die durchschnittliche Zimmerauslastung reduziert sich um 5 Prozentpunkte von 75% auf 70%.

Zimmerkapazität pro Jahr	73.000
durchschnittliche Zimmerauslastung	70%
Zimmerbelegungen pro Jahr	51.100
Preis pro Zimmer	
eine Person/ Zimmer	110 €
zwei Personen/ Zimmer	130 €
Nettologiserlös pro Zimmer/ Nacht	80,50 €
jährlicher Betriebsgewinn:	2.224.675 €
Sicherheits- und Risikovorsorge:	200.000 €
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	2.024.675 €
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	38.296.000 €
Zinssatz:	3,00% /Jahr
Laufzeit:	25 Jahre
erforderlicher Kapitaldienst:	2.179.248 € /Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	-154.573 € /Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Nein

Tabelle 14: Risikobetrachtung Szenario 1 „Referenzhotel“

Szenario 2: Die Zimmerpreise von 110 EUR (Belegung 1 Person pro Zimmer) und 130 EUR (Belegung mit 2 Personen pro Zimmer) müssen auf 100 EUR und 120 EUR reduziert werden.

Zimmerkapazität pro Jahr	73.000
durchschnittliche Zimmerauslastung	75%
Zimmerbelegungen pro Jahr	54.750
Preis pro Zimmer	
eine Person/ Zimmer	100 €
zwei Personen/ Zimmer	120 €
Nettologiserlös pro Zimmer/ Nacht	78,75 €

jährlicher Betriebsgewinn:	2.176.313 €
Sicherheits- und Risikovorsorge:	200.000 €
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	1.976.313 €
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	38.296.000 €
Zinssatz:	3,00% /Jahr
Laufzeit:	25 Jahre
erforderlicher Kapitaldienst:	2.179.248 € /Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	-202.935 € /Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Nein

Tabelle 15: Risikobetrachtung Szenario 2 „Referenzhotel“

Szenario 3: Die Investitionskosten steigen um ca. 5% und betragen ca. 40,2 Mio. EUR.

Zimmerkapazität pro Jahr	73.000
durchschnittliche Zimmerauslastung	75%
Zimmerbelegungen pro Jahr	54.750
Preis pro Zimmer	
eine Person/ Zimmer	110 €
zwei Personen/ Zimmer	130 €
Nettologiserlös pro Zimmer/ Nacht	86,25 €

jährlicher Betriebsgewinn:	2.383.580 €
Sicherheits- und Risikovorsorge:	200.000 €
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	2.183.580 €
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	40.210.800 €
Zinssatz:	3,00% /Jahr
Laufzeit:	25 Jahre
erforderlicher Kapitaldienst:	2.288.328 € /Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	-104.748 € /Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Nein

Tabelle 16: Risikobetrachtung Szenario 3 „Referenzhotel“

Szenario 4: Der durchschnittliche Zinssatz für die Aufnahme eines Kredites mit der Laufzeit von 25 Jahren erhöht sich von 3,0 % p.a. auf 3,5 % p.a.

Zimmerkapazität pro Jahr	73.000	
durchschnittliche Zimmerauslastung	75%	
Zimmerbelegungen pro Jahr	54.750	
Preis pro Zimmer		
eine Person/ Zimmer	110 €	
zwei Personen/ Zimmer	130 €	
Nettologiserlös pro Zimmer/ Nacht	86,25 €	
jährlicher Betriebsgewinn:	2.383.580 €	
Sicherheits- und Risikovorsorge:	200.000 €	
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	2.183.580 €	
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	38.296.000 €	
Zinssatz:	3,50%	/Jahr
Laufzeit:	25 Jahre	
erforderlicher Kapitaldienst:	2.300.626 €	/Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	-117.046 €	/Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Nein	

Tabelle 17: Risikobetrachtung Szenario 4 „Referenzhotel“

Fazit:

Die Risikobetrachtung macht deutlich, dass bereits bei geringen negativen Abweichungen bei der Zimmerauslastung, dem Zimmerpreis, den Investitionskosten und dem Zinssatz die Wirtschaftlichkeit des 4-Sterne Hotels **nicht** mehr gegeben ist.

Eine Zimmerauslastung von 75%, die bei den o.g. Rahmenbedingungen für einen wirtschaftlichen Betrieb des Hotels notwendig ist, setzt eine nahezu Verdopplung der Gästezahlen in Schwedt/Oder voraus. So konnten im Jahr 2019 70.608 Übernachtungen gezählt werden. Eine 75%ige Zimmerauslastung in einem 200 Zimmer/ 400 Betten Hotel, bedeutet ca. 68.500 Übernachtungen. Auch bei intensiven Maßnahmen zur Tourismusförderung, einer Zusammenarbeit mit den Uckermärkischen Bühnen und der Durchführung von publikumsintensiven Veranstaltungen (Messen, Kongresse, etc.) **ist das Erreichen der erforderlichen Übernachtungszahlen unwahrscheinlich.**

Der im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Ausgangsszenario angesetzte Zinssatz von 3% p.a. bei einer Laufzeit von 25 Jahren ist der Risikoklasse „Konservativ Wachstumsorientiert“ zuzuordnen. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Sensitivitätsanalyse zeigen aber, dass bei einer Fremdfinanzierung die Einordnung in die Risikoklasse „spekulativ“ realistischer ist, was deutlich **höhere Zinssätze für Fremdkapital** zur Folge hätte.

Die **Realisierung eines 4-Sterne Hotels** stellt für einen möglichen Investor ein ausgesprochen **hohes Risiko** dar. Damit wird auch für den Verkäufer des Grundstücks die vertragliche Sicherung einer Bauverpflichtung mit Nutzungsbindung schwer durchsetzbar sein.

4.3.2 Hotel – reduzierte Flächenauslastung

In der Variante „Hotelstandort – reduzierte Flächenauslastung“ wird ebenfalls die Nutzung des Standortes mit einem 4-Sterne Hotel vorgesehen. Die Ausnutzung der Fläche wird aber auf eine Größe reduziert, die für ein dreigeschossiges Gebäude mit 80 Zimmern erforderlich ist. Weiterhin werden ein Restaurant/ Küche, ein Wellnessbereich sowie ein Konferenzraum vorgesehen. Aus Gründen der Kostenersparnis wird auf ein separates Untergeschoss, das als Tiefgarage genutzt werden könnte, verzichtet. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden folgende Eckdaten berücksichtigt:

Kategorie	4*	
Bruttogeschossfläche	3.000	m ²
BGF UG	0	m ²
BGF 3 OG	3.000	m ²
Zimmeranzahl	80	
Bettenanzahl	160	
Restaurant	250	m ²
ein Konferenzraum	150	m ²
Wellness	200	m ²
Stellplätze PKW	30	
Stellplätze Fahrräder	100	

Tabelle 18: Kennziffern „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Umsatzerlöse

Die jährlichen Umsatzerlöse ergeben sich aus der durchschnittlichen Zimmerbelegung und dem Preis pro Zimmer. Aufgrund der gegenüber dem Referenzhotel geringeren Zimmerzahl (80 anstatt 200 Zimmer), wird von einer 5 Prozentpunkte höheren durchschnittlichen Zimmerauslastung ausgegangen, d.h. 80%. Die kalkulatorischen Übernachtungspreise pro Zimmer werden mit 130 EUR bei einer Doppelbelegung und 110 EUR bei einfacher Belegung angesetzt. Die resultierenden jährlichen Umsatzerlöse betragen ca. 2,7 Mio. EUR. Die detaillierte Berechnung ist der Tabelle 19 zu entnehmen:

Anzahl der Zimmer	80
Anzahl der Betten	160
Zimmerkapazität pro Jahr	29.200
durchschnittliche Zimmerauslastung	80%
Zimmerbelegungen pro Jahr	23.360
Belegung eine Person/ Zimmer	75%
Belegung zwei Personen/ Zimmer	25%
Anzahl Zimmerbelegungen	
eine Person/ Zimmer	17.520
zwei Personen/ Zimmer	5.840
Preis pro Zimmer	
eine Person/ Zimmer	110 €
zwei Personen/ Zimmer	130 €
Umsatzerlöse pro Jahr	
eine Person/ Zimmer	1.927.200 €
zwei Personen/ Zimmer	759.200 €
Umsatzerlöse pro Jahr (gesamt)	2.686.400 €
Nettologiserlös Zimmer/ Nacht	92,00 €

Tabelle 19: Umsatzerlöse Beherbergung „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Der Nettologiserlös pro Zimmer und Nacht berechnet sich aus den Umsatzerlösen des Jahres dividiert durch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Zimmer und beträgt für die Variante der reduzierten Flächenauslastung 92,00 EUR.

Die jährlichen Umsätze aus den operativen Abteilungen „Gastronomie“ und „Sonstiges“ werden entsprechend der Leistungen, die das Hotel neben der eigentlichen Beherbergung z.B. für gastronomische Bereiche, Wellness, Saalmieten, Parkgebühren, etc. anbietet, prozentual eingeschätzt. Die kalkulierten jährlichen Gesamterlöse des 80 Zimmer Hotels i.H.v. ca. 3,8 Mio. EUR sind in Tabelle 20 veranschaulicht:

			Erlöse
	Kostenstellen	Richtwerte	Umsatz
operative Abteilungen	Beherbergung	70%	2.686.400 €
	Gastronomie	25%	959.429 €
	Sonstige	5%	191.886 €
	Summe Umsatzerlöse	100%	3.837.714 €

Tabelle 20: Jährliche Umsatzerlöse „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Aufwendungen

Die Aufwendungen werden anhand von prozentualen Vergleichskennzahlen auf Kostenstellenebene für die operativen Abteilungen und die Gemeinkosten geschätzt (siehe dazu auch Tabelle 8). Dabei wird zwischen dem Wareneinsatz, den Personalkosten und anderen Kosten unterschieden. Die jährlichen Aufwendungen des Referenzhotels sind der Tabelle 21 zu entnehmen:

	Aufwendungen			
	Kostenstellen	Wareneinsatz	Personalkosten	andere Kosten
operative Abteilungen	Beherbergung	671.600 €	1.074.560 €	38.377 €
	Gastronomie	239.857 €		
	Sonstige	28.783 €		
	Summe Aufwendungen operative Abteilungen		2.053.177 €	
Gemeinkosten	Verwaltung		268.640 €	
	Verkauf, Vertrieb, Marketing		115.131 €	
	Energie, Versorgung			153.509 €
	Instandhaltung		76.754 €	153.509 €
	Summe Aufwendungen Gemeinkosten		767.543 €	

Tabelle 21: jährliche Aufwendungen „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Investitionskosten

Die Berechnung der Investitionskosten erfolgt entsprechend DIN 276 und wird in der Tabelle 22 dargestellt. Die angegebenen Kostenkennwerte

enthalten 19% MwSt.

Für die Kostengruppen (KG) werden folgende Annahmen getroffen:

- **KG 100 – Grundstück**
Für den Flächenbedarf von 1.200 m² werden 130,00 EUR/m² als Verkehrswert berücksichtigt. Hinzu kommen Nebenkosten von 10% für Grunderwerbssteuern, Notar, Kataster und Eintragungen.
- **KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen**
Die Kosten für „Herrichten und Erschließen“ werden mit 48.000 EUR berücksichtigt. Hinzu kommen Kosten für Ausgleichs- und denkmalpflegerische Maßnahmen. Vorsorglich werden 50.000 EUR in die Berechnung eingestellt.
- **KG 300/400 – Bauwerk**
Die Kosten des Bauwerks umfassen die Kosten der Baukonstruktionen (Baugrube, Wände, Decken, Dächer, etc.) sowie die technischen Anlagen des Bauwerks. Für den Neubau des dreigeschossigen Gebäudes ohne Tiefgarage werden 10,0 Mio. € kalkuliert. Dieses entspricht ca. 125.000 EUR/ Zimmer bzw. 3.300 EUR/m² BGF.
- **KG 500 – Außenanlagen**
Für die Flächen der nicht überbauten Grundstücksfläche werden Kosten i.H.v. 100 EUR/m² eingestellt. Hier könnten anteilig Stellplätze und Anlieferungsflächen vorgesehen werden.
- **KG 600 – Möblierung/ Ausstattung**
Die Kosten für die Position Möblierung und Ausstattung werden in der Tabelle 22 entsprechend der jeweiligen Nutzungsart für die Zimmer, das Restaurant/ Küche, die Konferenzräume und den Wellnessbereich gesondert ausgewiesen.
- **KG 700 – Baunebenkosten**
Die Baunebenkosten umfassen im Wesentlichen die Bauherrenaufgaben und Leistungen der Objekt- und Fachplanung. Diese werden mit 15% der Kostengruppen 200-600 berechnet.

Kostengruppe		Bezugsgröße	Kostenkennwert	Gesamtkosten
100	Grundstück			
	Grundstückswert	1.200 m ²	130 €/m ²	156.000 €
	Grundstücksnebenkosten		10 %	15.600 €
200	Vorbereitende Maßnahmen			
	Herrichten	1.200 m ²	20 €/m ²	24.000 €
	Erschließung	1.200 m ²	20 €/m ²	24.000 €
	Außergleichsmaßnahmen/ Denkmal		pauschal	50.000 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen Hotel	80 Zi	125.000 €/Zi	10.000.000 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen Hotel			
500	Außenanlagen und Freiflächen	200 m ²	100 €/m ²	20.000 €
600	Möblierung/ Ausstattung			
	Zimmer	80 Zi	18.000 €/Zi	1.440.000 €
	Restaurant/ Küche	250 m ²	1.000 €/m ²	250.000 €
	Konferenzräume	150 m ²	500 €/m ²	75.000 €
	Wellness	200 m ²	800 €/m ²	160.000 €
	Sonstiges (Flure, Lobby)		pauschal	200.000 €
700	Baunebenkosten	12.243.000 €	15 %	1.836.450 €
		Investitionskosten Gesamt		14.251.050 €
			Anzahl Zimmer	80
		Investitionskosten/ Zimmer		178.138 €

Tabelle 22: Investitionskosten „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Gegenüberstellung der jährlichen Umsatzerlöse mit den Aufwendungen aus den operativen Abteilungen und den Gemeinkosten ergibt das Betriebsergebnis (Tabelle 23).

Summe Umsatzerlöse	3.837.714 €
Summe Aufwendungen operative Abteilungen	2.053.177 €
Rohrertrag	1.784.537 €
Summe Aufwendungen Gemeinkosten	767.543 €
Betriebsergebnis I (Rohrertrag abzgl. Gemeinkosten)	1.016.994 €
GOP (Gross Operating Profit)	27%

Tabelle 23: Kennziffern Wirtschaftlichkeit „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Der Betriebsgewinn i.H.v. jährlich ca. 1,0 Mio. EUR ist die Voraussetzung zur Sicherung des Kapitaldienstes der Investition.

Ebenso wie bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Referenzhotel, wird auch in der Variante „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“ die Amortisationsrechnung zur Einschätzung der Wirtschaftlichkeit herangezogen.

Diese ist gegeben, wenn sich unter Sicherstellung des laufenden Geschäftsbetriebes, die Investition in einem Zeitraum von 25 Jahren vollständig amortisiert hat.

Im Folgenden wird berechnet, inwieweit der jährliche Betriebsgewinn den Kapitaleinstrom deckt, um die Amortisation der Investition in 25 Jahren sicher zu stellen (Tabelle 24). Dabei werden vom jährlichen Betriebsergebnis 100 TEUR als Sicherheits- bzw. Risikovorsorge abgezogen, so dass der verbleibende Betrag vollständig zur Sicherung des Kapitaleinstromes zur Verfügung steht.

jährlicher Betriebsgewinn:	1.016.994 €	
Sicherheits- und Risikovorsorge:	100.000 €	
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaleinstrom:	916.994 €	
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	14.251.050 €	
Zinssatz:	3,00%	/Jahr
Laufzeit:	25 Jahre	
erforderlicher Kapitaleinstrom:	810.961 €	/Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaleinstrom:	106.033 €	/Jahr
Kapitaleinstrom gesichert?	Ja	

Tabelle 24: Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Investition – „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Unter den in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorgegebenen Rahmenbedingungen wäre die Realisierung eines Hotels mit 80 Zimmern sinnvoll, da die nach der Sicherheits- bzw. Risikovorsorge jährlich zur Verfügung stehenden Umsatzerlöse den Kapitaleinstrom für eine Amortisationsdauer von 25 Jahren sicherstellen. Nachfolgend werden die wesentlichen Rahmenbedingungen tabellarisch zusammengefasst:

Zimmerkapazität pro Jahr	29.200
durchschnittliche Zimmerauslastung	80%
Zimmerbelegungen pro Jahr	23.360
Preis pro Zimmer	
eine Person/ Zimmer	110 €
zwei Personen/ Zimmer	130 €
Nettologischerlös pro Zimmer/ Nacht	92,00 €
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	14.251.050 €
Zinssatz:	3,00%

Tabelle 25: Wesentliche Eckdaten der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Risikobetrachtung - Sensitivitätsanalyse

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit der Varianten „4-Sterne Hotel mit 200 Zimmern“ und „4-Sterne Hotel mit 80 Zimmern“, wird auch die Variante mit der geringeren Zimmeranzahl der Sensitivitätsanalyse unterzogen. Dabei werden dieselben Parameter verändert, wie in der Ausgangsvariante.

In den folgenden vier Szenarien wird jeweils eine der Kennzahlen Zimmerauslastung, Zimmerpreis, Investitionskosten und Zinssatz unter Beibehaltung der anderen Kennzahlen variiert und die resultierende Auswirkung auf die Rentabilität und damit die Wirtschaftlichkeit des Projektes berechnet.

Szenario 1: Die durchschnittliche Zimmerauslastung reduziert sich um 5 Prozentpunkte von 80% auf 75%.

Zimmerkapazität pro Jahr	29.200
durchschnittliche Zimmerauslastung	75%
Zimmerbelegungen pro Jahr	21.900
Preis pro Zimmer	
eine Person/ Zimmer	110 €
zwei Personen/ Zimmer	130 €
Nettogiserlös pro Zimmer/ Nacht	86,25 €

jährlicher Betriebsgewinn:	953.432 €	
Sicherheits- und Risikovorsorge:	100.000 €	
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	853.432 €	
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	14.251.050 €	
Zinssatz:	3,00%	/Jahr
Laufzeit:	25 Jahre	
erforderlicher Kapitaldienst:	810.961 €	/Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	42.471 €	/Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Ja	

Tabelle 26: Risikobetrachtung Szenario 1 „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Szenario 2: Die Zimmerpreise von 110 EUR (Belegung 1 Person pro Zimmer) und 130 EUR (Belegung mit 2 Personen pro Zimmer) müssen auf 100 EUR und 120 EUR reduziert werden.

Zimmerkapazität pro Jahr	29.200	
durchschnittliche Zimmerauslastung	80%	
Zimmerbelegungen pro Jahr	23.360	
Preis pro Zimmer		
eine Person/ Zimmer	100 €	
zwei Personen/ Zimmer	120 €	
Nettologiserlös pro Zimmer/ Nacht	84,00 €	
jährlicher Betriebsgewinn:	928.560 €	
Sicherheits- und Risikovorsorge:	100.000 €	
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	828.560 €	
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	14.251.050 €	
Zinssatz:	3,00%	/Jahr
Laufzeit:	25 Jahre	
erforderlicher Kapitaldienst:	810.961 €	/Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	17.599 €	/Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Ja	

Tabelle 27: Risikobetrachtung Szenario 2 „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Szenario 3: Die Investitionskosten steigen um ca. 5% und betragen ca. 15 Mio. EUR.

Zimmerkapazität pro Jahr	29.200	
durchschnittliche Zimmerauslastung	80%	
Zimmerbelegungen pro Jahr	23.360	
Preis pro Zimmer		
eine Person/ Zimmer	110 €	
zwei Personen/ Zimmer	130 €	
Nettologiserlös pro Zimmer/ Nacht	92,00 €	
jährlicher Betriebsgewinn:	1.016.994 €	
Sicherheits- und Risikovorsorge:	100.000 €	
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	916.994 €	
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	14.963.603 €	
Zinssatz:	3,00%	/Jahr
Laufzeit:	25 Jahre	
erforderlicher Kapitaldienst:	851.509 €	/Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	65.485 €	/Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Ja	

Tabelle 28: Risikobetrachtung Szenario 3 „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Szenario 4: Der durchschnittliche Zinssatz für die Aufnahme eines Kredites mit der Laufzeit von 25 Jahren erhöht sich von 3,0 % p.a. auf 3,5 % p.a.

Zimmerkapazität pro Jahr	29.200	
durchschnittliche Zimmerauslastung	80%	
Zimmerbelegungen pro Jahr	23.360	
Preis pro Zimmer		
eine Person/ Zimmer	110 €	
zwei Personen/ Zimmer	130 €	
Nettologiserlös pro Zimmer/ Nacht	92,00 €	
jährlicher Betriebsgewinn:	1.016.994 €	
Sicherheits- und Risikovorsorge:	100.000 €	
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	916.994 €	
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	14.251.050 €	
Zinssatz:	3,50%	/Jahr
Laufzeit:	25 Jahre	
erforderlicher Kapitaldienst:	856.129 €	/Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	60.865 €	/Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Ja	

Tabelle 29: Risikobetrachtung Szenario 4 „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“

Fazit:

Im Gegensatz zur Variante „Referenzhotel“, ist die Wirtschaftlichkeit des 4-Sterne Hotels mit 80 Zimmern auch bei geringen negativen Abweichungen in Bezug auf Zimmerauslastung, Zimmerpreis, Investitionskosten und Zinssatz gegeben.

Eine Zimmerauslastung von 75%, die beim Referenzhotel mit 200 Zimmern in etwa eine Verdopplung der jährlichen ca. 70.000 Hotelübernachtungen in Schwedt/Oder bedeuten würde, liegt bei einem 80-Betten Hotel zwar auch bei ca. 27.000 zusätzlichen Übernachtungen pro Jahr, wäre jedoch bei den o.g. flankierenden touristischen und wirtschaftlichen Maßnahmen wahrscheinlicher.

Die am Standort zur Verfügung stehenden Flächenkapazitäten werden bei einer BGF von 3.000 m² nicht ausgenutzt. Weitere publikumsintensive Nutzungen könnten bei höherer BGF realisiert werden.

4.3.3 Kino - Einzelgebäude

In der nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird von einem Gebäudeumbau mit ausschließlicher Kinonutzung ausgegangen. Am bisherigen Standort des FilmforUMs Schwedt waren im Jahr 2019 ca. 75.000 Besucher zu verzeichnen. Bei einer Aufgabe dieses Standortes und der Realisierung eines Neubaus in attraktiver Lage mit fußläufiger Anbindung an die Innenstadt kann trotz Einwohnerrückgänge und demografischen Veränderungen mit ähnlichen Besucherzahlen gerechnet werden. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung geht von 80.000 Besuchern pro Jahr aus. Die Kapazitäten

orientieren sich an dem aktuellen Mietobjekt mit 4 Sälen und 765 Plätzen. Für die Kinonutzung wird die komplette Grundfläche des Gebäudes von ca. 2.000 m² vorgesehen. Aufgrund der erforderlichen Raumhöhen von 9,00 m – 12,00 m würde die Gebäudehöhe einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen. Die genannten Kennzahlen sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Bruttogeschossfläche	2.000	m ²
4 Säle	1.700	m ²
Foyer	300	m ²
Sitzplätze	765	
Säle	4	
Raumhöhe	9-12	m
Besucherzahl pro Jahr	80.000	

Tabelle 30: Kennziffern „Kino – Einzelgebäude“

Umsatzerlöse

Die jährlichen Umsatzerlöse berechnen sich aus der Besucherzahl und dem durchschnittlichen Eintritts- bzw. Ticketpreis. Dieser wird mit 8,50 EUR eingeschätzt. Im bundesweiten Durchschnitt lag der Eintrittspreis im Jahr 2019 bei 8,63 EUR¹⁸. Eine weitere wichtige Einnahmequelle ist der „Foodservice“, der die Verkäufe von Getränken, Snacks und Souvenirs umfasst. Dieser beträgt ca. 26% der Umsatzerlöse. Hinzu kommen Einnahmen aus Werbung und z.B. Raummiete. Diese werden mit ca. 3% des Jahresumsatzes berücksichtigt. Die kalkulierten jährlichen Gesamterlöse sind der Tabelle 31 zu entnehmen.

		Erlöse
Kostenstellen	Richtwerte	Umsatz
<i>Eintrittskarten</i>	<i>71%</i>	680.000 €
<i>Foodservice</i>	<i>26%</i>	249.014 €
<i>Werbung, sonstiges</i>	<i>3%</i>	28.732 €
Summe Umsatzerlöse	100%	957.746 €

Tabelle 31: Jährliche Umsatzerlöse "Kino - Einzelgebäude"

18 SPIO, Spitzenorganisation der Filmwirtschaft, Statistik und Marktforschung 2019

Aufwendungen

Bei den Aufwendungen für den Kinobetrieb sind die variablen Kosten und die Fixkosten zu unterscheiden. Dabei fallen die variablen Kosten für Filmmiete, die Filmabgabe nach Filmförderungsgesetz und GEMA-Gebühren an. Diese Aufwendungen betragen ca. 44% der Umsatzerlöse aus den Verkäufen von Eintrittskarten. Weitere variable Kosten entstehen für den Wareneinsatz im „Foodservice“. Diese werden mit 25% der Umsatzerlöse des Bereiches „Foodservice“ kalkuliert. Die Fixkosten fallen für die Kostenstellen Personal, Material, Verwaltung, Marketing, Betriebsmittel, Instandhaltung und Sonstiges an. Überschlägig werden die jährlichen Fixkosten mit 470 EUR/Sitzplatz kalkuliert. Der prozentuale Anteil der einzelnen Kostenstelle an den gesamten Fixkosten sowie die Höhe der variablen Kosten und Fixkosten ist der Tabelle 32 zu entnehmen.

	Kostenpositionen	Richtwerte	Aufwendungen	Anmerkung
variable Kosten	Filmmiete, GEMA	44%	299.200 €	44% der Umsatzerlöse Eintrittskarten
	Foodservice-Wareneinsatz	25%	62.254 €	25% der Umsatzerlöse Foodservice
Fixkosten	Personal	44%	158.202 €	44 % der Fixkosten
	Material	27%	97.079 €	27% der Fixkosten
	Verwaltung	11%	39.551 €	11% der Fixkosten
	Marketing	5%	17.978 €	5% der Fixkosten
	Betriebsmittel	6%	21.573 €	6% der Fixkosten
	Instandhaltung, Sonstiges	7%	25.167 €	7% der Fixkosten
	Summe Aufwendungen			721.004 €

Tabelle 32: Jährliche Aufwendungen "Kino-Einzelgebäude"

Investitionskosten

Die Berechnung der Investitionskosten erfolgt entsprechend DIN 276 und wird in der Tabelle 33 dargestellt. Die angegebenen Kostenkennwerte enthalten 19% MwSt. In der Variante „Kino-Einzelgebäude“ sind wie in der Variante „Hotelbetrieb“ die Kosten für den Grunderwerb, für Herrichten und Erschließen sowie die Außenanlagen zu berücksichtigen.

Für die Kostengruppen (KG) werden folgende Annahmen getroffen:

- KG 100 – Grundstück
Für den Flächenbedarf von 2.500 m² werden 130,00 EUR/m² als Verkehrswert berücksichtigt. Hinzu kommen Nebenkosten von 10% für Grunderwerbssteuern, Notar, Kataster und Eintragungen.
- KG 200 – Vorbereitende Maßnahmen
Die Kosten für „Herrichten und Erschließen“ werden mit 100.000 EUR berücksichtigt. Hinzu kommen Kosten für Ausgleichs- und denkmalpflegerische Maßnahmen. Vorsorglich werden 100.000 EUR in die Berechnung eingestellt.

- **KG 300/400 – Bauwerk**
Die Kosten des Bauwerks umfassen die Kosten der Baukonstruktionen (Baugrube, Wände, Decken, Dächer, etc.) sowie die technischen Anlagen des Bauwerks. Für den Neubau des Gebäudes ohne Tiefgarage werden 4,13 Mio. € kalkuliert. Dieses entspricht 5.400 EUR/ Sitzplatz.
- **KG 500 – Außenanlagen**
Für die Flächen der nicht überbauten Grundstücksfläche werden Kosten i.H.v. 100 EUR/m² eingestellt. Hier könnten anteilig Stellplätze und Anlieferungsflächen vorgesehen werden.
- **KG 600 – Möblierung/ Ausstattung**
Die Kosten für die Position Möblierung und Ausstattung werden in der Tabelle 33 untergliedert nach den Nutzungsarten Digitalisierung, Technik, EDV sowie Sessel, Foyer und sonstiges. In der Summe werden für beide Positionen Kosten i.H.v. 1.680 EUR/ Sitzplatz veranschlagt.
- **KG 700 – Baunebenkosten**
Die Baunebenkosten umfassen im Wesentlichen die Bauherrenaufgaben und Leistungen der Objekt- und Fachplanung. Diese werden mit 15% der Kostengruppen 200-600 berechnet.

Kostengruppe		Bezugsgröße	Kostenkennwert	Gesamtkosten
100	Grundstück			
	Grundstückswert	2.500 m ²	130 €/m ²	325.000 €
	Grundstücksnebenkosten		10 %	32.500 €
200	Vorbereitende Maßnahmen			
	Herrichten	2.500 m ²	20 €/m ²	50.000 €
	Erschließung	2.500 m ²	20 €/m ²	50.000 €
	Außgleichsmaßnahmen/ Denkmal		pauschal	100.000 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen Hotel	765 Pl.	5.400 €/Pl.	4.131.000 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen Hotel			
500	Außenanlagen und Freiflächen	500 m ²	100 €/m ²	50.000 €
600	Möblierung/ Ausstattung			
	Digitalisierung, Technik, EDV	765 Pl.	600 €/Pl.	459.000 €
	Sessel, Foyer, etc	765 Pl.	1.080 €/Pl.	826.200 €
700	Baunebenkosten	5.666.200 €	15 %	849.930 €
		Investitionskosten Gesamt		6.873.630 €
		Anzahl Sitzplätze		765
		Investitionskosten/ Sitzplatz		8.985 €

Tabelle 33: Investitionskosten "Kino-Einzelgebäude"

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Gegenüberstellung der jährlichen Umsatzerlöse mit den Aufwendungen aus variablen Kosten und Fixkosten ergibt das Betriebsergebnis (Tabelle 34, *Nachkommastellen gerundet*)

Summe Umsatzerlöse	957.746 €
Summe variable Kosten	361.454 €
Summe Fixkosten	359.550 €
Betriebsergebnis	236.741 €

Tabelle 34: Kennziffern Wirtschaftlichkeit "Kino-Einzelgebäude"

Das positive Betriebsergebnis von ca. 237.000 EUR ist die Voraussetzung, um den laufenden Kinobetrieb sicherzustellen. Darüber hinaus muss aus dem Betriebsergebnis der Kapitaldienst für Kredittilgung und Kreditzinsen der Gebäudeinvestition finanziert werden. Inwieweit die zur Verfügung stehenden Mittel ausreichen, um die Kosten der Gesamtinvestition über einen Zeitraum von 25 Jahren zu tilgen, zeigt die Amortisationsrechnung der Tabelle 35 (*Nachkommastellen gerundet*). Vom jährlichen Betriebsergebnis werden 50 TEUR als Sicherheits- bzw. Risikovorsorge berücksichtigt. Der verbleibende Betrag steht zur Sicherung des Kapitaldienstes zur Verfügung.

jährlicher Betriebsgewinn:	236.741 €	
Sicherheits- und Risikovorsorge:	50.000 €	
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	186.741 €	
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	6.873.630 €	
Zinssatz:	3,00%	/Jahr
Laufzeit:	25 Jahre	
erforderlicher Kapitaldienst:	391.146 €	/Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	-204.405 €	/Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Nein	

Tabelle 35: Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Investition "Kino-Einzelgebäude"

Unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten, die eine Amortisation der Investition in 25 Jahren vorsehen, ist die Realisierung eines Kinoneubaus als Einzelgebäude am Standort „Bollwerk“ nicht sinnvoll.

Auf eine Risikobetrachtung mit Sensitivitätsanalyse, die die Auswirkungen der Verschlechterung der Ausgangsparameter „Besucherzahlen“, „Eintrittspreis“, „Investitionskosten“ und „Zinssatz“ auf den Betriebsgewinn untersucht, wird verzichtet, da bereits die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Ausgangsvariante ein negatives Betriebsergebnis ausweist.

5. Vorzugsvariante – „Mischnutzung“

5.1 Nutzungsarten und Flächenverteilung

Die bauliche Vorzugsvariante am Standort Alter Markt/ Bollwerk soll die Attraktivität des Quartiers steigern und zur Belebung der Innenstadt auf der Achse zur Oder beitragen. Zur Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung sind zukunftsfähige Nutzungen vorzusehen, die einerseits der Stadt einen dauerhaften Mehrwert sichern und andererseits dem Investor den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes ermöglichen.

In Abstimmung mit der Stadt wird die Variante **Hotel mit reduzierter Flächenauslastung, Kino als Bestandteil des Gesamtgebäudes und Drittnutzungen als Vorzugsvariante** favorisiert. Diese begründet sich wie folgt:

Hotel

Die Vorzugsvariante berücksichtigt die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des Kapitels 4.3, wonach die Realisierung und der Betrieb eines 4-Sterne-Hotels in der Größe von 80 Zimmern/ 160 Betten finanzierbar ist. Die Hotelgröße von 80 Zimmern ist ein Kompromiss zwischen „wirtschaftlich sinnvoll“ und „touristisch machbar“. Eine Hotelgröße unter 80 Zimmern ist aufgrund des hohen Fixkostenanteils und der geringeren Umsatzerlöse mit einer höheren Wahrscheinlichkeit nicht so rentabel. Andererseits erfordert ein 80 Zimmerhotel ca. 27.000 Übernachtungen pro Jahr, die nur bei einer angebotsinduzierten Nachfragesteigerung im 4-Sterne-Segment möglich ist.

Kino

Die Einbeziehung des Kinos in die Vorzugsvariante beruht vorrangig auf Überlegungen, den Kinobetrieb in Schwedt/Oder dauerhaft zu sichern, nachdem der Mietvertrag für das FilmforUM Ende 2025 ausläuft. Auch kann ein Kino in Kleinstädten und ländlichen Regionen als „kulturelle Grundversorgung“ begriffen werden. Bereits in der Potenzialanalyse „Gastronomie im Kontext der Innenstadtaufwertung der Stadt Schwedt/Oder“ wird empfohlen, am südlichen Ende der Achse „Vierradener Platz/ Berliner Straße/ Bollwerk einen „Magneten“ zu schaffen, der als „Frequenzbringer“ die Verbindung zur Innenstadt aufwertet und die Aufenthaltsqualität, auch in Kombination mit gastronomischen Angeboten, erhöht.¹⁹

Drittnutzungen

In Abhängigkeit der favorisierten Nutzungskennziffern und der Gebäu-
degröße ergibt sich neben der Realisierung eines Hotel- und Kinostandortes
auch die Möglichkeit zur Flächenausweisung für Drittnutzungen. Bei einer
maximalen Flächenauslastung von ca. 2.000 m² überbauter Grundstücksflä-
che und 5 Geschossen, könnten maximal ca. 1.500 m² für Drittnutzungen
vorgesehen werden. Hier ist zu berücksichtigen, dass die Kinonutzung
Raumhöhen von 9m-12m benötigt, wodurch das Untergeschoss und die ers-
ten beiden Obergeschosse vollständig in Anspruch genommen werden. Für

¹⁹ GMA, Potenzialanalyse „Gastronomie im Kontext der Innenstadtaufwertung der Stadt Schwedt/Oder“, 2019, S. 39

das dritte und vierte Obergeschoss stünden 4.000 m² BGF zur Verfügung. Davon sollten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Kapitel 4.3.2 für eine Hotelnutzung 3.000 m² vorgesehen werden. Auf den verbleibenden 1.000 m² und einem möglichen Staffelgeschoss von ca. 500 m² bestünde die Möglichkeit zur Realisierung von Drittnutzungen.

Bei der Auswahl der Drittnutzungen sollten insbesondere die städtebaulichen Ziele der Standortentwicklung, die eine Aufwertung des Quartiers mit publikumsintensiven Nutzungen vorsehen, im Vordergrund stehen. Auch sind Nutzungen, die Synergieeffekte mit dem Hotel- und Kinobetrieb bieten, näher zu untersuchen. Folgende Drittnutzungen wurden im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie diskutiert:

- Die Realisierung einer gastronomischen Einrichtung mit Bar im oberen Geschoss des Gebäudes, den Kinobesuchern, Hotelgästen und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. In Kombination mit dem Hotelbetrieb könnte diese auch in den Morgenstunden zur Frühstückservorgung dienen.
- Im Centrumkaufhaus (CKS) Schwedt/Oder befindet sich ein Kundenzentrum der Stadtwerke Schwedt in einer Größe von ca. 250 m². Dieses könnte perspektivisch an den Standort Bollwerk verlagert werden. Denkbar wären auch andere öffentliche Dienstleistungsangebote für Einwohner oder Touristen.
- Ausweisung eines Cafés/Eiscafé, das neben der örtlichen Bewohnerschaft, auch Fahrradtouristen, die den Oder-Neiße-Radweg nutzen, anspricht.
- Einrichtung eines touristischen Infopunktes mit Büro sowie Verkaufsfläche für regionale Produkte.

Eine mögliche Flächenaufteilung der unterschiedlichen Nutzungen ist der Tabelle 36 zu entnehmen.

Bruttogeschossfläche	6.500 m²
BGF 1 UG	2.000 m ²
BGF 1+2 OG	0 m ²
BGF 3, 4 OG	4.000 m ²
BGF Staffelgeschoss	500 m ²
Flächenanteile (BGF)	
Hotel	3.000 m²
Zimmer/Betten (80/160)	2.400 m ²
Restaurant	250 m ²
ein Konferenzraum	150 m ²
Wellness	200 m ²
Kino	2.000 m²
4 Säle	1.700 m ²
Foyer	300 m ²
Drittnutzungen	1.500 m²
z.B. Gastronomie/ Bar	500 m ²
Kundencenter Stadtwerke	350 m ²
Dienstleistungsangebot/ Service	350 m ²
Café/ Eiscafé	200 m ²
Infopoint Tourismus	100 m ²

Tabelle 36: Kennziffern "Mischnutzung"

5.2 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – Vorzugsvariante „Mischnutzung“

In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit der Realisierung des Gebäudes bietet die Mischnutzung im Gegensatz zu den Einzelnutzungen den Vorteil, dass die Kosten für den Grunderwerb, Herrichten und Erschließen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie denkmalpflegerische Maßnahmen durch die Einnahmen aller Gebäudenutzungen getragen werden. Dadurch kann das Finanzierungsrisiko auf mehrere Nutzungen verteilt und minimiert werden.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden für die Gebäudenutzungen „Hotel - reduzierte Flächenauslastung“ und „Kino“ die Ausgangsszenarien aus den Kapiteln 4.3.2 und 4.3.3 herangezogen. In der Zusammenführung der Gebäudeinvestitionskosten und der Einnahmen aus den

Einzelnutzungen kann die **Wirtschaftlichkeit des Gebäudebetriebes** eingeschätzt werden.

Investitionskosten

Die Berechnung der Investitionskosten erfolgt entsprechend DIN 276 und wird in der Tabelle 37 dargestellt. Die angegebenen Kostenkennwerte enthalten 19% Mehrwertsteuer.

Kostengruppe		Bezugsgröße	Kostenkennwert	Gesamtkosten
100	Grundstück			
	Grundstückswert	2.500 m ²	130 €/m ²	325.000 €
	Grundstücksnebenkosten		10 %	32.500 €
200	Vorbereitende Maßnahmen			
	Herrichten	2.500 m ²	20 €/m ²	50.000 €
	Erschließung	2.500 m ²	20 €/m ²	50.000 €
	Außergleichsmaßnahmen/ Denkmal		pauschal	100.000 €
300	Bauwerk-Baukonstruktionen Hotel	80 Zi	125.000 €/Zi	10.000.000 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen Hotel			
300	Bauwerk-Baukonstruktionen Kino	765 Pl.	5.400 €/Pl.	4.131.000 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen Kino			
300	Bauwerk-Baukonstruktionen Drittn.	1.500 m ²	2.100 €/m ²	3.150.000 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen Drittn.			
500	Außenanlagen und Freiflächen	200 m ²	100 €/m ²	20.000 €
600	Möblierung/ Ausstattung Hotel			2.125.000 €
600	Möblierung/ Ausstattung Kino			1.285.200 €
600	Möblierung/ Ausstattung Drittn.		pauschal	300.000 €
700	Baunebenkosten	21.211.200 €	15 %	3.181.680 €
		Investitionskosten Gesamt		24.750.380 €

Tabelle 37: Investitionskosten "Mischnutzung"

Aus der Gegenüberstellung der jährlichen Einnahmen pro Nutzung und den Aufwendungen für den laufenden Betrieb ergibt sich der Überschuss, der zur Finanzierung der Gebäudeinvestition zur Verfügung steht (Tabelle 38). Für die Drittnutzungen wird von einer Kaltmiete von 11,00 EUR/m² im Monat ausgegangen. Bei der vermietbaren Fläche werden 1.200 m² angesetzt. Dieses entspricht 80% der Bruttogeschossfläche. Die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten für die Drittnutzungen werden mit 10% der Umsatzerlöse kalkuliert.

jährliche Umsatzerlöse	
<i>Hotel</i>	3.837.714 €
<i>Kino</i>	957.746 €
<i>Drittnutzungen</i>	158.400 €
Summe Umsatzerlöse	4.953.860 €
jährliche Aufwendungen	
<i>Hotel</i>	2.820.720 €
<i>Kino</i>	721.004 €
<i>Drittnutzungen</i>	15.840 €
Summe Aufwendungen	3.557.564 €
Überschuss	1.396.296 €

Tabelle 38: Kennziffern Wirtschaftlichkeit "Mischnutzung"

Aus dem jährlichen Überschuss i.H.v. ca. 1,4 Mio. EUR ist der Kapitaldienst für die Kreditzinsen und die Kredittilgung der Gebäudeinvestition zu bedienen. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit mit den bereits untersuchten Szenarien, wird wieder von einer Amortisationszeit von 25 Jahren ausgegangen. Als Sicherheits- und Risikovorsorge werden jährlich 100 TEUR berücksichtigt. Da eine Mischnutzung weniger risikobehaftet ist als eine Einzelnutzung, wird von einem Kreditzinssatz von 2% ausgegangen.

jährlicher Überschuss:	1.396.296 €	
Sicherheits- und Risikovorsorge:	100.000 €	
zur Verfügung stehende Mittel Kapitaldienst:	1.296.296 €	
Investitionskosten (Darlehensbetrag):	24.750.380 €	
Zinssatz:	2,00%	/Jahr
Laufzeit:	25 Jahre	
erforderlicher Kapitaldienst:	1.258.867 €	/Jahr
Überschuss/ Defizit Kapitaldienst:	37.429 €	/Jahr
Kapitaldienst gesichert?	Ja	

Tabelle 39: Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Investition "Mischnutzung"

Wie aus der Tabelle 39 hervorgeht, ist unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen die Realisierung des Gebäudes mit den Nutzungen Hotel, Kino und Drittnutzungen wirtschaftlich sinnvoll. Nach der Sicherstellung des Kapitaldienstes steht ein jährlicher Überschuss von ca. 37,5 TEUR zur weiteren Verwendung und Steuerzahlungen zur Verfügung.

Fazit

Mit der Vorzugsvariante „Mischnutzung“ werden die Anforderungen, die die Stadt an die Entwicklung des Standortes „Alter Markt/ Bollwerk“ stellt, aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht erfüllt.

Städtebauliche Auswirkungen der Vorzugsvariante

- Die Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzungen wird zur Belebung des Quartiers und der Achse zur Innenstadt beitragen.
- Mit der Ansiedlung des Kinos kann gemeinsam mit den Uckermärkischen Bühnen und dem Europäischen Huguenottenpark die Kultur- und Freizeitachse gefestigt werden.
- Entlang der Uferpromenade sind zurzeit sehr unterschiedliche Betriebe aus dem Gastronomiebereich vorhanden. Mit der Realisierung einer weiteren gastronomischen Einrichtung mit einer Dachgeschossbar als mögliche Drittnutzung kann das sich bietende Lagepotenzial des Standortes ergänzend genutzt werden.
- Mit dem Nutzungsmix Hotel/ Kino/ Gastronomie/ Infopoint Tourismus wird das Potenzial zur Verknüpfung von Tourismus und Gastronomie gefördert.

Wirtschaftliche Auswirkungen der Vorzugsvariante

- Durch den Nutzungsmix wird das wirtschaftliche Risiko auf verschiedene Nutzungsarten verteilt.
- Die Kosten für den Grunderwerb, die Erschließung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, können durch mehrere Nutzungen finanziert werden. Dadurch fallen diese im Vergleich zur Einzelnutzung prozentual geringer aus.
- Aufgrund des frühzeitigen Planungsstadiums ist die Stadt flexibel bei der Integration von möglichen Drittnutzungen. So können durch Ausschreibungen und Interessenbekundungen die Anforderungen von potenziellen Mietern optimal bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.
- Die Möglichkeit zur Nutzung der Kinosäle für Tagungen der Hotelgäste bietet zusätzliche Einnahmemöglichkeiten. Weitere Doppelnutzungen z.B. Kinofoyer/ Infopoint Tourismus oder Kinosaal/ Eventtheater sind denkbar.
- Eventuell ergeben sich Kostenreduzierungen durch Nutzung von Ausstattungsgegenständen und technischen Geräten des FilmforUMs am neuen Standort.

5.3 Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Nach der Diskussion über die Umsetzung der Vorzugsvariante sollte ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet werden, der die Gebäudekubatur und die Kennzahlen für die gewünschten Nutzungen veranschaulicht und die

Einbindung des Gebäudes in die umgebende Bebauung gewährleistet. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind Aussagen zur Verkehrserschließung und zum ruhenden Verkehr erforderlich. Da die benötigten Stellplätze bei einer Kinonutzung nicht im Gebäude, in einer Tiefgarage, ausgewiesen werden können, ist ein Parkraumkonzept notwendig, das auch die Bedarfe der Uckermärkischen Bühnen und der Anwohner berücksichtigt. Auf Basis eines abgestimmten städtebaulichen Entwurfes wird eine Präzisierung der Kostenschätzung möglich, die insbesondere die noch abzuklärenden Anforderungen der Unteren Denkmalbehörde bezüglich archäologischer Untersuchungen und baubegleitender Maßnahmen berücksichtigt. Zeitversetzt dazu könnte bereits mit der Akquisition von potenziellen Käufern bzw. Nutzern der Fläche begonnen werden. In Abhängigkeit der zukünftigen Eigentumsituation ist es sinnvoll, die im Kapitel „4.2.1/4.2.2 immobilienwirtschaftliche Betrachtungen“ erläuterten Eigentümer- und Betreibermodelle auf das favorisierte Szenario zu reduzieren und dieses mit entsprechender Rechtsberatung vertraglich vorzubereiten. Da der Mietvertrag für das FilmforUM Ende 2025 ausläuft, sollte die zeitliche Zielstellung verfolgt werden, die Bezugsfertigkeit des Gebäudes bis Anfang 2026 herzustellen. Der Vorschlag zur zeitlichen Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ist der Abbildung 14 zu entnehmen.

	2021				2022				2023	2024	2025	2026
	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.	1.Q.	2.Q.	3.Q.	4.Q.				
Diskussion Vorzugsvariante	█											
Erarbeitung und Abstimmung städtebaulicher Entwurf			█									
Klärung Anforderungen Untere Denkmalbehörde			█									
Präzisierung Kostenschätzung				█								
Erarbeitung vertraglicher Grundlagen für Verkauf bzw. Betreibermodell					█							
Akquisition von potenziellen Käufern bzw. Nutzern					█							
Erarbeitung Bauantragsunterlagen								█				
Baugenehmigungsverfahren									█			
Ausschreibung und Vergabe										█		
Realisierung										█		
Bezugsfertig												█

Abbildung 14: Vorschlag zeitlicher Ablauf zur Bebauung "Bollwerk"

A1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorgehensmethodik Machbarkeitsstudie	10
Abbildung 2: Kriterien der Standortanalyse	11
Abbildung 3: Lagebeziehung Standort/ Innenstadt	12
Abbildung 4: Radwanderwegenetz Schwedt	13
Abbildung 5: Naturschutzgebiet "Unteres Odertal"	15
Abbildung 6: Trinkwasserschutzzonen	15
Abbildung 7: Hotelstandorte im Stadtgebiet Schwedt/Oder	16
Abbildung 8 Veränderungsrate der Übernachtungszahlen zum Vorjahr (Quelle: Statistikstelle der Stadt Schwedt/Oder; eigene Berechnungen) ...	22
Abbildung 9 Einwohnerentwicklung in Schwedt/Oder 2013-2018, (Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg)	25
Abbildung 10 Bevölkerungsstruktur in Schwedt/Oder, (Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2020)	25
Abbildung 11: Vorgehen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	32
Abbildung 12: Kostenermittlung in Abhängigkeit der Planungsphasen gem. HOAI	34
Abbildung 13: Berechnungsgrundlage zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.	35
Abbildung 14: Vorschlag zeitlicher Ablauf zur Bebauung "Bollwerk"	66

A2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entfernung und Kapazitäten der Hotels vom Standort Alter Markt/ Bollwerk.....	17
Tabelle 2: Bettenauslastung im Beherbergungsgewerbe 2019	18
Tabelle 3: SWOT-Analyse	29
Tabelle 4: Gegenüberstellung der Vertragsarten	31
Tabelle 5: Kennziffern „Referenzhotel“	37
Tabelle 6: Umsatzerlöse Beherbergung „Referenzhotel“	38
Tabelle 7: Jährliche Umsatzerlöse „Referenzhotel“	39
Tabelle 8: Aufwendungen - prozentuale Vergleichskennzahlen	39
Tabelle 9: Jährliche Aufwendungen „Referenzhotel“	40
Tabelle 10: Investitionskosten „Referenzhotel“	42
Tabelle 11: Kennziffern Wirtschaftlichkeit „Referenzhotel“	43
Tabelle 12: Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Investition des „Referenzhotels“	43
Tabelle 13: wesentliche Eckdaten der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung des „Referenzhotels“	44
Tabelle 14: Risikobetrachtung Szenario 1 „Referenzhotel“	44
Tabelle 15: Risikobetrachtung Szenario 2 „Referenzhotel“	45
Tabelle 16: Risikobetrachtung Szenario 3 „Referenzhotel“	45
Tabelle 17: Risikobetrachtung Szenario 4 „Referenzhotel“	46
Tabelle 18: Kennziffern „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	47
Tabelle 19: Umsatzerlöse Beherbergung „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	48
Tabelle 20: Jährliche Umsatzerlöse „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	49
Tabelle 21: jährliche Aufwendungen „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	49
Tabelle 22: Investitionskosten „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	51
Tabelle 23: Kennziffern Wirtschaftlichkeit „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	51
Tabelle 24: Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Investition – „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	52
Tabelle 25: Wesentliche Eckdaten der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung – „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	52
Tabelle 26: Risikobetrachtung Szenario 1 „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	53
Tabelle 27: Risikobetrachtung Szenario 2 „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	54
Tabelle 28: Risikobetrachtung Szenario 3 „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	54
Tabelle 29: Risikobetrachtung Szenario 4 „Hotel – reduzierte Flächenauslastung“	55
Tabelle 30: Kennziffern „Kino – Einzelgebäude“	56
Tabelle 31: Jährliche Umsatzerlöse "Kino - Einzelgebäude"	56
Tabelle 32: Jährliche Aufwendungen "Kino-Einzelgebäude"	57
Tabelle 33: Investitionskosten "Kino-Einzelgebäude"	58
Tabelle 34: Kennziffern Wirtschaftlichkeit "Kino-Einzelgebäude"	59

Tabelle 35: Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Investition "Kino- Einzelgebäude"	59
Tabelle 36: Kennziffern "Mischnutzung"	62
Tabelle 37: Investitionskosten "Mischnutzung"	63
Tabelle 38: Kennziffern Wirtschaftlichkeit "Mischnutzung"	64
Tabelle 39: Berechnung der Wirtschaftlichkeit der Investition "Mischnutzung"	64