



Betreff:
Kiezbad für den Norden

öffentlich

bezüglich
DS Nr.: 18/SVV/0534

Erstellungsdatum	15.04.2019
Eingang 922:	15.04.2019

Einreicher: GB Bildung, Kultur, Jugend und Sport

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung	Gremium
24.04.2019	Hauptausschuss
30.04.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr

Inhalt der Mitteilung:

Der Hauptausschuss nimmt zur Kenntnis:

Gemäß dem Antrag vom 09.08.2018 (DS 18/SVV/0534) wurde durch die Stadtverwaltung in Abstimmung mit der Bäderlandschaft Potsdam GmbH (BLP) geprüft, ob in absehbarer Zeit ein Schwimmbad für den stark wachsenden Potsdamer Norden realisiert werden kann.

Ergänzend zu einer internen Bedarfsanalyse, wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche neben den Bedarfen u.a. auch eine Potentialanalyse und Kostenschätzung beinhaltet. Beides wird in der Mitteilungsvorlage zusammengefasst dargestellt. Die Mitteilungsvorlage stellt noch keine abschließende Beurteilung dar, da insbesondere die Realisierung und Darstellung der Finanzbarkeit einer tiefergehenden Prüfung bedarf. Die Stadtverordnetenversammlung wird im 4. Quartal 2019 weitergehend informiert.

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Fazit finanzielle Auswirkungen:

Mögliche Kosten bei positiver Entscheidung für einen Schwimmbadneubau, werden in der Mitteilungsvorlage dargestellt. Dennoch war auf Grund der Kürze des Prüfzeitraumes noch keine abschließende Beurteilung der Finanzierbarkeit möglich. Eine Nachreichung erfolgt im 4. Quartal 2019.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Ergebnis

Die Landeshauptstadt Potsdam (LHP) wird in den nächsten Jahren einen weiteren spürbaren Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Das Wachstum geht mit dem Bedarf nach weiterer, sozialer Infrastruktur einher. Aufgrund begrenzter finanzieller und personeller Ressourcen gilt es, die Bedarfe abzuwägen und mit einander in Einklang zu bringen bzw. entsprechende Prioritäten zu setzen.

In Bezug auf den Prüfauftrag zur Realisierbarkeit eines weiteren Schwimmbades erfolgt nachfolgend eine Betrachtung aus verschiedenen Blickwinkeln. Demnach wäre ein „Kiezbad“ für den Norden sportfachlich wünschenswert. In Bezug auf die Notwendigkeit um z.B. den Bedarf an Schulschwimmen zu decken, ist diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gegeben. Dies wäre erst zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich. Mit Blick auf die Wahrnehmung der Verantwortung für die Gesamtentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam und die dafür notwendigen Ressourcen wird dies jedoch weder kurz- noch mittelfristig finanzierbar sein, da die pflichtige Infrastruktur, wie Kitas, Schulen, ÖPNV etc., prioritär realisiert werden muss.

Die jeweils relevanten Aspekte einer möglichen Realisierung werden im Folgenden genauer betrachtet:

1. Ausgangslage

Die Landeshauptstadt Potsdam verfügt derzeit über drei kommunale Schwimmhallen mit folgender Wasserfläche (inkl. Variobecken, Lehrbecken, Spaßbadebereich):

Blu	1.850 m ²
Kiez-Bad Stern	382 m ²
Sportbad Luftschiffhafen	1.272 m ² (wettkampforientierter Leistungssport)
Summe:	3.504 m ²

Öffentliche Hallenschwimmzeiten für Potsdams Bürgerinnen und Bürger gibt es derzeit im Sport- und Freizeitbad am Brauhausberg blu und im Kiezbad am Stern. Das Schwimmbad am Luftschiffhafen steht, nach der Anfang 2019 fertiggestellten umfassenden Renovierung, dem wettkampforientierten Leistungssport und organisierten Sportgruppen (u.a. Vereinssport) zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es in Potsdam kleinere kommerziell betriebene Wasser- und Therapiebecken beispielsweise in Hotels oder dem Oberlinhaus.

Insgesamt besuchten in den Jahren 2012 bis 2015 jeweils 330.000 bis 340.000 Besucherinnen und Besucher jährlich die beiden Schwimmhallen am Brauhausberg und am Stern. Bis zur Eröffnung des blu im Juni 2017 mit einem neuen und größeren Sportbad waren beide Schwimmhallen überlastet.

Im Jahr 2018 verzeichnete die Bäderlandschaft Potsdam (BLP) Rekordbesucherzahlen für den öffentlichen Badebetrieb. Allein das blu wurde von insgesamt 438.500 Gästen besucht.

Dieses positive Gesamtergebnis zeigt auf, dass die erwarteten Besucherzahlen nicht nur erreicht sondern übertroffen wurden. Das Schwimmbad blu hat nicht nur das alte Schwimmbad am Brauhausberg ersetzt, sondern einen neuen attraktiven Badstandort für die Öffentlichkeit und das Vereins- und Schulschwimmen geschaffen (Sport- und Familienbad).

Derzeit gewährt die Landeshauptstadt Potsdam der SWP / Bäderlandschaft Potsdam GmbH (BLP) einen jährlichen nicht deckenden Zuschuss in Höhe von 3,5 Mio. Euro. Den verbleibenden finanziellen Beitrag zur Kostendeckung leistet gemäß Ergebnisabführungsvertrag die SWP GmbH. Im Jahr 2018 waren dies ca. 3,6 Mio. Euro.

2. Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam für den Zeitraum 2017 bis 2035 wird die Einwohnerzahl Potsdams im Jahr 2035 auf rund 220.000 Einwohner anwachsen (+25%).

Der Potsdamer Norden, d.h. der Planungsraum 102 (Fahrland, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn, Uetz-Paaren mit den Krampnitzer Kasernen) zählt dabei zu den Planungsräumen mit einer besonders starken Bevölkerungsentwicklung (+10.300 Einwohner bzw. +128 % bis 2035) (vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose 2017 bis 2035 – Statistischer Informationsdienst LHP).

Pflichtige Kernaufgabe Schulschwimmen

Die Nutzungsdichte für Schulschwimmen wurde 2017 aufgrund des hohen Bedarfs erhöht (von 2 Unterrichtseinheiten (UE) mit 60 min auf 3 UE mit 40 min).

Schülerzahlen im Bereich Schulschwimmen 2018:

Schulschwimmen (in der 3. Klasse): 743 Schüler/Innen
 Schulschwimmen (gym. Oberstufe): ca. 1000 Schüler/Innen

Derzeit können die Bedarfe für diese wichtigste Nutzergruppe gedeckt werden.

Vereinsschwimmen

Das Bad im Luftschiffhafen ist fast vollständig durch den Leistungssport ausgelastet. Die Sportart Wasserball muss bereits weitestgehend im blu versorgt werden. Zusätzliche größere Bedarfe des Vereinssports können aktuell nicht mehr berücksichtigt werden. Dennoch wird durch optimale Auslastung versucht, allen Nutzergruppen, insbesondere dem wachsenden Vereinssport, gerecht zu werden.

Insgesamt gesehen kann derzeit trotz einzelner offener Nutzerwünsche von einer allgemeinen Bedarfsdeckung ausgegangen werden.

Prognose pflichtiger Schulsport und Vereinssport

Die Schulschwimmkoordinatoren haben einen höheren Bedarf aufgrund wachsender Schülerzahlen für die Zukunft angemeldet (3. Klassen und gymnasiale Oberstufe).

Zukünftige höhere Bedarfe könnten für einen mittelfristigen Zeitraum zu Lasten anderer Nutzergruppen (bspw. Schulschwimmen Potsdam-Mittelmark) kompensiert werden. Dies würde im Wesentlichen Einschränkungen für den öffentlichen Badebetrieb (z.B. Verkürzung von Bahnen) und für den Schwimmunterricht Dritter – hier besteht keine Pflichtaufgabe der LHP – bedeuten und könnte zu Einnahmeverlusten bei der BLP GmbH führen. Dies hätte Auswirkungen auf den Verlustausgleich der SWP GmbH und / oder die Höhe des Zuschusses der LHP.

Die Schülerzahlen werden gemäß Prognose bis zum Jahr 2035 um ca. 35% ansteigen.

	Einwohner/ innen	%	Mitglieder Sportverein	im %	Schüler/innen	%
2017 (Stand 31.12)	**175.702	100	*31.960	100	****22.141	100
2035 (Prognose)	***220.100	125	****50.000	156	****29.921	135
Anstieg		25		56		35

Datenquelle: *Stadtsporthub Potsdam **Bereich Bürgerservice *** Bereich Statistik und Wahlen LHP ****FB23

Die Mitgliederentwicklung der Potsdamer Sportvereine ist in den letzten Jahren um je 4,5% jährlich (2013 bis 2017) und damit prozentual stärker angestiegen als die Gesamtbevölkerung. Für die Zukunft könnte eine Angleichung des Organisationsgrades

Ausgehend von der heutigen Bedarfsdeckung und der derzeitigen Verteilung zwischen den Nutzergruppen ergibt sich nach dieser Prognose ab dem Jahr 2035 ein Bedarf von zusätzlich 711 Kurzbahnstunden. Ein Schwimmbad in der Größe des Kiezbades am Stern (25 x 12,5 m) deckt den Bedarf von ca. 500 Kurzbahnstunde je Woche ab.

Eine zeitlich aufschiebende Wirkung könnte für die Nutzergruppe Schulschwimmen (pflichtige Aufgabe) durch die Kündigung des Vormittags stattfindenden Schulschwimmens von Potsdam-Mittelmark erreicht werden. Der Vereinssport am Nachmittag könnte davon nicht profitieren.

Alle fachlichen Überlegungen sind dabei stets unter Betrachtung der gesamtstädtischen pflichtigen Investitionsbedarfe und der steigenden Zuschüsse kritisch zu prüfen und in eine Gesamtbetrachtung der Aufgaben der Stadt und die Finanzierbarkeit der LHP insgesamt einzubinden.

3. Position BLP GmbH

Nachfolgend wird die Position der BLP GmbH in Bezug auf die aktuelle Nutzung und die perspektivischen Bedarfe wiedergegeben.

blu:

Der Teilbereich Sportbad des blu ist seit der Eröffnung im Juni 2017 sehr gut besucht. Im Vergleich zum ehemaligen Bad Am Brauhausberg kommen hier ca. 38% mehr Besucher, wobei die Wasserfläche um 2 Bahnen erweitert wurde. Dies zeigt sich nicht nur in der Schulzeit, sondern auch an Wochenenden und in den Ferien.

In der Woche gibt es vormittags neben der Schulnutzung auch für die öffentlichen Nutzer ausreichend Bahnen. Der Vereinsbetrieb an den Nachmittagen und Abenden und insbesondere das Wasserballspiel bedingt Querbahnschwimmen (25 m) und schränkt somit das Angebot von Bahnen für die Öffentlichkeit stark ein. Eine Vermietung von weiteren Bahnen z. B. an Vereine ist nicht möglich. Der Betrieb der Sprunganlage für öffentliche Nutzer ist nur an den Wochenenden und in den Ferien möglich.

Die entgeltfreie Nutzung der Schwimmbäder durch Schulen und Vereine der LHP lag seit 2015 bei rund 85.500 Besucherinnen und Besuchern im Jahr. Mit der Eröffnung des blu können leicht steigende Zahlen verzeichnet werden. Von den oben genannten Besuchen entfallen konstant rund 21.100 Besuche auf das Kiezbad am Stern. Die restlichen Besuche verzeichnen das ehemalige Bad am Brauhausberg und das Sportbad blu. Hinzu kommen ca. 7.000 Nutzungen von Schulen in freier Trägerschaft und 28.000 Nutzungen von Schulen im Potsdamer Umland.

Standort „Schwimmbad im Norden“:

Aus Betreiberinnensicht hält die BLP ein Schwimmbad im Norden perspektivisch für sinnvoll. Dies ergibt sich aus dem jetzigen Auslastungsgrad der beiden Bestandsschwimmbädern und aus dem gesamtstädtischen Bevölkerungswachstum, dessen Schwerpunkt nördlich der Havel liegt. Zu diesem Ergebnis kam nicht zuletzt auch ein Workshop mit Experten zum Standort eines neuen Bades im Herbst 2009. Die notwendige Größe des blu wurde im damals durchgeführten Werkstattverfahren bewertet und festgelegt. Zum damaligen Zeitpunkt ging die Prognose von einer Einwohnerzahl für die LHP von 185.000 im Jahr 2030 aus. Diese wurde nunmehr auf 220.000 Einwohner im Jahr 2035 angehoben.

Das Bevölkerungswachstum geht unmittelbar mit ebenfalls steigenden Schülerzahlen einher. Neben den Schulen, die bereits heute das blu für das Schulschwimmen nutzen, werden auch jene Schulen, die neu errichtet werden, das blu für Unterrichtszwecke frequentieren.

Da auch die Mitgliederzahlen in den Vereinen wachsen, kommt es voraussichtlich auch hier zu einem steigenden Bedarf an Schwimmzeiten. Dadurch wird die Wasserfläche für die öffentlichen Nutzer zunehmend weiter eingeschränkt werden müssen.

Der geplante Ausbau des ÖPNV könnte für eine verkehrliche Entlastung sorgen und ist auch für ein Schwimmbad von entscheidender Bedeutung.

Verkehrlich betrachtet, würde ein Bad im Norden der LHP, den Verkehrsfluss durch Besucherinnen und Besucher verringern, die nördlich der Havel wohnen oder aus dem nordwestlichen Umland kommen. Dies würde dazu führen, dass diese nicht mehr die Innenstadt durchqueren und die beiden Havelbrücken nutzen müssten, um ins blu zu gelangen. Dies wäre ein positiver Effekt, insbesondere auch vor dem Hintergrund des perspektivisch prognostizierten Wachstums im Norden. Dies betrifft auch die Schulverkehre des ViP für das obligatorische Schulschwimmen. Ein Bad im Norden würde diese Besucherverkehre deutlich verringern. Der geplante Ausbau des ÖPNV könnte für eine verkehrliche Entlastung sorgen und ist auch für ein Schwimmbad von entscheidender Bedeutung.

4. Integrierter Sportentwicklungsplan (ISEP):

Im Zuge der Bedarfsermittlung für den ISEP wurde u.a. eine Umfrage zu Sportangeboten, Sportverhalten, Wünschen etc. durchgeführt. Bei der Befragung zum Sportverhalten rangiert Schwimmen mit einer durchschnittlichen Häufigkeit von 2 x 1 Stunde pro Woche hinter Radfahren auf dem zweiten Platz. Ergänzende Schwimmsportangebote werden bei den Wünschen von den Potsdamerinnen und Potsdamern am häufigsten genannt.

In der Befragung mit 1.058 befragten Bürger/innen wurde der Wunsch nach Schwimm- und Bademöglichkeiten mehr als dreimal so oft genannt wie der Wunsch nach Rollsportangeboten (Rang 2).

Die Beliebtheit der Sportart Schwimmen findet sich dabei in allen Altersgruppen wieder.

In Deutschland leben derzeit 82,5 Mio. Menschen, die 2.275 Hallenbäder nutzen können. Somit steht für je 36.263 Einwohner/innen ein Hallenbad zur Verfügung (vgl. www.baederatlas.com). In Brandenburg steht für je 61.233 Einwohner/innen ein Hallenbad zur Verfügung.

Dieser Verteilungsschlüssel kann als Indiz für die Versorgung der Potsdamer/innen herangezogen werden. Für die in Potsdam lebenden 178.347 Einwohner/innen (Stand: 31.12.2018) müssten, für eine durchschnittlich gute Versorgung gemäß Bundesdurchschnitt fast 5 Hallenbäder (178.347/ 36.263) und in landesweiter Betrachtung (Brandenburg) 3 Schwimmbäder (178.347/ 61.233) zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend sind folgende Punkte für die Belegung eines zukünftigen Bedarfes eines Schwimmbades im Norden ausschlaggebend:

- ansteigendes Bevölkerungswachstum (insb. nördlich der Havel)
- bereits heute gut besuchte Schwimmbäder und darüberhinausgehende Bedarfe aller Nutzerklientele (Öffentlichkeit, Schule, Sportverein)
- mit dem Bevölkerungswachstum einhergehend steigende Schülerzahlen und Sportvereinsmitgliedschaften
- Versorgung mit Hallenbadflächen
- Empfehlung zur dezentralen Verteilung der Standorte über die Gesamtstadt zur Entlastung der angespannten Verkehrssituation

Allerdings muss auch an dieser Stelle erneut angemerkt werden, dass die Herausforderungen der wachsenden Stadt in einer Gesamtbetrachtung erfolgen und priorisiert werden muss. Eine Prüfung der Realisierbarkeit muss neben der Frage der Bedarfe auch immer die gesamtstädtischen Aufgaben und finanzielle Machbarkeit bewerten.

5. denkbare Varianten und Standorte

Die nachfolgenden Szenarien- und Standortbetrachtungen erheben keinen Anspruch auf Realisierung. Sie sind zunächst nur zur Plausibilisierung und Abwägung entworfen. Auch hierzu müssen Aspekte wie Wirtschaftlichkeit, Machbarkeit oder Nachhaltigkeit und Finanzierbarkeit berücksichtigt werden – siehe weitere Abschnitte.

Empfehlung für Grundstücksgröße und die Ausstattung eines Hallenbades im Norden

Die Grundstücksgröße für ein funktionales auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung, Schulen und Vereine ausgerichtetes Hallenbad, sollte nach Aussage der Bäderlandschaft Potsdam ca. 5.200 m² betragen. Dies entspricht in etwa der Grundstücksgröße des Kiezbades am Stern. Für die Umsetzung der Mindestanforderung wird eine Fläche von 4000 m² benötigt. Gemäß Besucherprognose der PROFUND Consult GmbH wäre schon jetzt für ein Sportbad ein Besuchspotenzial im ersten Betriebsjahr (2025 angenommen) von rund 82.700 Gästen p.a. inkl. Schul- und Vereinsschwimmer zu erwarten. Bis zum Jahr 2035 erhöht sich die Besucherprognose auf rund 116.000 Gäste im Jahr.

Ausstattung Sportschwimmhalle

- Fünf 25m-Bahnen
- Variobecken

Empfehlung für die Grundstücksgröße und Ausstattung eines Kombibads im Norden

Ein Kombibad mit Hallenbad, Freibecken und Freizeitbereich gibt es in Potsdam bislang noch nicht. In Potsdam, das über sehr viel Wasserfläche und (informelle) Badestellen verfügt, wurde ein Freibad als nicht zwingend notwendig erachtet. Für Schwimmanfänger, Menschen mit Behinderungen und ängstliche Personen hätte ein Freibecken mit klarer Sicht Vorteile, sich dem Element Wasser zu nähern und Hemmungen abzubauen. Hinsichtlich Familienfreundlichkeit hätte ein Freibecken und Freizeitbereich in Kombination mit einem Hallenbad sicher Vorzüge und würde zur Erweiterung der Sport- und Freizeitangebote beitragen, gleichzeitig als sozialer Treffpunkt fungieren und die Attraktivität des Potsdamer Nordens weiter erhöhen, geht aber auch mit deutlich höheren Kosten (Investition- wie Unterhalt) einher.

Für ein Kombibad wird allein eine Grundstücksgröße von mindestens 13.250 m² benötigt. Um einen Freizeitbereich mit Spaßbecken, Liegebereich, Grünflächen, Imbiss, Spielplatz etc. vollumfänglich auszustatten wären sogar ca. 20.000 m² Grundstücksfläche notwendig. Diese müsste sich zudem in Reichweite des ÖPNV befinden.

Ein Kombibad beispielsweise in Fahrland könnte gemäß Gutachter im Jahr 2025 ein Besuchspotenzial von rund 151.800 Gäste p.a. erreichen. Im Jahr 2035 würde es voraussichtlich von rund 185.200 Besuchern frequentiert werden.

Ausstattung Sportschwimmhalle

- Fünf 25m-Bahnen
- Variobecken

Ausstattung Freibadebereich

- Sportschwimmbecken mit fünf 25m-Bahnen,
- mindestens 500 m² Freiformbecken
- 100 m² Kleinkinderbecken

Ausstattung Freizeitbereich

- Liegewiese
- Familienausstattung

Hallenbad und Freibad an zwei unterschiedlichen Standorten

Vor dem Hintergrund der saisonal sehr gut frequentierten kommunalen Strandbäder (abhängig vom Wetter), würde ein zusätzliches Freibecken zu einer Entlastung der beiden Strandbäder beitragen.

Das Freibad sollte allerdings in Kombination mit einem Hallenbad an einem Standort realisiert werden. Die Realisierung eines Hallen- und Freibades an unterschiedlichen Standorten wird aus Kostengründen nicht empfohlen (siehe 7. Finanzielle Auswirkungen). Hinsichtlich der Ausstattung gibt es keine Unterschiede zu einem Kombibad. Es wären zwei Standorte mit einer Grundstücksfläche von 5.200 m² (Hallenbad) bzw. eine Grundstücksgröße von allein 14.800 m² für eine separate Realisierung von Frei- und Hallenbad vorzuhalten. Auch hier müssten sich die Grundstücke in Reichweite des ÖPNV befinden.

Für ein Freibad mit einem 25m Becken und einem 750 m² Freiformbecken geht PROFUND Consult von einem durchschnittlichen Besuchsniveau von rd. 69.000 Gästen aus.

Standorte

In Vorbereitung auf eine tiefergehende Standortuntersuchung wurden im Potsdamer Norden drei Standorte identifiziert, an denen ein Schwimmbad realisiert werden könnte. Suchkriterien waren u.a. die Verfügbarkeit, die Flächengröße und die Erschließung durch die Straßenbahn. Theoretisch möglich wäre ein Standort im Bornstedter Feld (bereits genauer beschrieben in Vorlage MV 17/SVV/0336), im Entwicklungsbereich Krampnitz und ggf. in Fahrland-West.

Der Standort im Bornstedter Feld würde die Fläche des Volksparkes verkleinern, es wäre eine Änderung des Bebauungsplanes und der Entwicklungsziele nötig. Für einen Standort im Entwicklungsbereich Krampnitz müsste der Masterplan verändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden. Es würde andere Nutzungen entsprechend verringert, damit sind auch Auswirkungen auf die Finanzierung der gesamten Entwicklungsmaßnahme zu erwarten – abhängig vom konkreten Standort. Aufgrund der hohen Lärmemissionen einer Freibadnutzung ist ein Schwimmbad mit Freibad (Kombibad) im Bornstedter Feld nicht integrierbar, in Krampnitz nur mit sehr weitgehenden Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen.

Die Entwicklungsperspektive von Fahrland-West wird im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung geklärt. Derzeit ist noch unklar, ob dort überhaupt eine städtebauliche Entwicklung möglich ist, da das Gebiet überwiegend im Landschaftsschutzgebiet liegt. Die Standorte in Krampnitz und Fahrland-West werden erst perspektivisch mit der Straßenbahn erschlossen sein.

Es wurde untersucht, wie viele Einwohner im 2-km-Einzugsgebiet dieser potenziellen Standorte in Fahrland, Krampnitz und im Bornstedter Feld wohnen (Stand: 31.12.2018). Zudem wurde mit Hilfe der Potenzialanalyse für den Wohnungsbau ermittelt, wie viele zusätzliche Einwohner bis 2035 perspektivisch noch hinzukommen könnten.

Dabei wurden die Potenzialflächen für den Wohnungsbau hilfsweise herangezogen, da die Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt zwar kleinräumig auf Planungsraumebene vorliegt, jedoch nicht auf das 2-km-Einzugsgebiet heruntergebrochen werden kann.

Auch die bestehenden Schulstandorte sowie die geplanten Schulstandorte differenziert nach Schultypen (Grundschule, weiterführende Schule, weiterführende Schule mit Primarstufe sowie Förderschule und sonstige Schule) wurden für eine Auswahl möglicher Standorte herangezogen. Die Berücksichtigung der Schulstandorte wird insbesondere für spätere grundstücksscharfe Betrachtungen im weiteren Abstimmungsprozess relevant.

Das Besucherpotential (insb. der Badegäste, die im Rahmen der öffentlichen Schwimm- und Badezeiten das Schwimmbad besuchen) bemisst sich gemäß der Analyse der PROFUND Consult GmbH nach der An- und Abreisezeit mit dem PKW, die von den Besuchern akzeptiert wird. Diese liegt bei Freibädern bei bis zu 30 Min. Bei einem Sportbad (ohne Freibecken) wird erfahrungsgemäß eine An- und Abreisezeit von 15 Min akzeptiert. Dies wurde bei der Standortsuche mit dem 2-km-Einzugsbereich berücksichtigt.

Auf Grundlage dieser Betrachtung bieten die Standorte in Krampnitz mit ca. 13.400 Einwohnern im unmittelbaren (2 km) Einzugsbereich und im Bornstedter Feld mit ca. 32.700 Einwohnern günstigere Voraussetzungen als der Standort in Fahrland West mit nur ca. 5.600 Einwohnern. Im Vergleich dazu weisen die beiden Bestandsbäder am Stern und das blu am Brauhausberg ca. 37.100 und ca. 51.000 Einwohnern im 2-km-Einzugsbereich auf. Flächenseitig böte derzeit der Standort in Fahrland die günstigsten Potentiale.

Die Grundstückspreise der Flächen sind bei der Standortwahl zu berücksichtigen. Die Auswahl eines Grundstückes der LHP oder einer Fläche im Treuhandvermögen hätte zumindest bilanzielle Auswirkungen bzw. Auswirkungen auf die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme. Die konkreten Preise und mögliche Auswirkungen auf die Treuhandvermögen können erst in der weiteren Konkretisierung ermittelt werden.

6. Versorgungssituation im Potsdamer Umland

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird im Umland Potsdams derzeit keine Schwimmhalle gebaut, die eine wesentliche Entlastung bringen könnte. Auf der Suche nach Ausweichstandorten im Zuge von Sanierungsarbeiten in Potsdamer Schwimmhallen wurden mehrfach, u. a. im Jahr 2014 und zuletzt 2018, Potentiale für eine temporäre Verlagerung geprüft (Anfrage in Beelitz, Brandenburg (an der Havel), Ludwigfelde, Berlin und Geltow etc.). Im Ergebnis gab es nur in Geltow die Möglichkeit, im Leistungssportsegment wenige Stunden im Nachmittagsbereich anzumieten. Die Zukunft der Schwimmhalle in Geltow, die sich im Eigentum der Bundeswehr befindet, ist zurzeit ungewiss. Seitens der Bundeswehr wird eine Schließung erwogen. Für das funktionelle „Sportschwimmen“ (in Abgrenzung zu erlebnisorientierten Badeanstalten mit Wellnessangeboten) sind Angebote in Berlin für alle Nutzerklientele aufgrund der Entfernung keine sichere Option (Einzugsgebietsanalyse der PROFUND Consult GmbH).

Nach Einschätzung von PROFUND ist das Entlastungspotenzial durch die Realisierung der Havel Therme und die mögliche Realisierung eines Hallenbades in Falkensee geringer, als das neue Potenzial, welches durch die wachsende Stadt Potsdam zukünftig (Bedarf an Schul- und Vereinsschwimmen sowie öffentliches Schwimmen) entsteht.

Haveltherme Werder

Die Havel Therme wird von der Ausrichtung her im Bereich des kommerziellen Gesundheitstourismus angesiedelt sein. Zwar plant der Investor im Bereich der Schwimmhalle ein 25m-Becken mit 4 Bahnen und Varioboden zu errichten, die Stadt Werder (Havel) wird damit aber bestenfalls die eigenen Bedarfe inklusive Wachstum im Bereich des öffentlichen Badebetriebes, Vereins- und Schulschwimmens decken können und ggf. Bedarfe aus dem westlichen werderaner Umfeld.

Es ist außerdem damit zu rechnen, dass die Bedarfe des Schulschwimmens in Werder bedingt durch eine Zunahme der Einwohner steigen werden. Da die werderaner Schulen derzeit nicht in Potsdam versorgt werden, ergibt sich auch diesbezüglich keine entlastende Wirkung für Potsdam. Insbesondere für das Potsdamer Vereins- und Schulschwimmen werden in Werder voraussichtlich keine Schwimmzeiten zur Verfügung gestellt werden können. Das Bad in Werder wäre aus dem Potsdamer Norden über das Straßennetz in ca. 27 min zu erreichen, was für zuletzt genannte Nutzerklientele aus organisatorischen Gründen schon ein Ausschlusskriterium wäre. Auch Besucher des öffentlichen Badebetriebes nehmen für Funktionale Sportbäder gemäß Analyse des Gutachters i.d.R. nicht mehr als 15 Min. Anfahrtsweg in Kauf.

Geplante Badescheune Elstal

Die geplante Badescheune in Wustermark soll nach Informationen der PROFUND Consult GmbH eine Erweiterung des Erdbeerhofes in Elstal darstellen. Der Investor vertritt vornehmlich kommerzielle Interessen, die auf eine erlebnisorientierte Badeeinrichtung (mit einer Beckensgröße von nur ca. 15m) und Wellnessangeboten abzielen. Details zum Umfang und Planungsstand liegen nicht vor. Bedarfe von Potsdamer Nutzerklientelen werden durch diese Einrichtung nicht gedeckt bzw. gemindert werden können.

Geplantes Hallenbad in Falkensee

Das geplante Hallenbad in Falkensee befindet sich derzeit vor dem Start der Genehmigungsplanung. Eine Genehmigung des Bauantrages sowie die Zustimmung durch die SVV zum Bau des Hallenbades steht aus. Ein möglicher Realisierungszeitraum ist nicht abzuschätzen und eine Realisierung ist nach wie vor ungewiss. Die Fahrzeit aus dem Bornstedter Feld nach Falkensee beträgt ca. 30 min. Nach Einschätzung der PROFUND Consult GmbH wird das Hallenbad in Falkensee, unter dem Kriterium die Anfahrtszeit, für keine der Potsdamer Schulen eine ernsthafte Alternative darstellen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass ein Schwimmbadneubau in der Stadt Falkensee zu einer Abschwächung der Nachfrage von Besuchern aus dem Umland in der Landeshauptstadt Potsdam führt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen sind sowohl die investiven Kosten als auch die Folgekosten des laufenden Betriebes eines Bades (und daraus resultierend ein dauernder Zuschuss aus dem Haushalt der LHP) zu betrachten.

In einem ersten Schritt wäre grundsätzlich zu klären, in welcher Höhe und auf welche Art und Weise die notwendigen investiven Mittel zur Verfügung gestellt werden können, und zwar so, dass eine Ausfinanzierung des Investitionsvorhabens erfolgen kann. Sowohl die Bereitstellung über Eigenmittel als auch eine Kreditaufnahme (durch die LHP selbst oder durch die SWP/BLP) oder ein Bürgschaftsmodell (Kreditaufnahme durch die SWP und Kreditsicherung durch eine Bürgschaft der LHP) sind mit hohen haushaltswirtschaftlichen und kommunalrechtlichen Hürden verbunden.

Eigenmittel stehen, angesichts anderer unabweisbarer und unaufschiebbarer investiver Aufgaben der LHP, derzeit und auch mittelfristig nicht in entsprechender Höhe im Haushalt zur Verfügung. Kreditaufnahmen der LHP selbst (hier z.B. für investive Zuschüsse an die

SWP) wären an eine Reihe von kommunalrechtlichen Bedingungen geknüpft und setzen eine positive Prüfung und schließlich Genehmigung durch die Kommunalaufsicht voraus. Diese sind prinzipiell nur für unabweisbare und unaufschiebbare pflichtige Aufgaben möglich (so wird ein Großteil der Investitionen des KIS für die Bildungslandschaft mit von der Kommunalaufsicht genehmigten Krediten finanziert).

Eine Finanzierung der Investitionskosten über eine (vollständige) Kreditaufnahme durch die Stadtwerke (SWP), die gegenüber den Banken mit einer (genehmigungspflichtigen) städtischen Bürgschaft gesichert wird – ähnlich Bau und Finanzierung des „blu“ –, erscheint derzeit um ein Vielfaches problematischer als das ebenfalls sehr komplexe und komplizierte Bürgschaftsverfahren zum „blu“. Auch ist beim „blu“ ein erheblicher Eigenmittelanteil vorgesehen, der durch die Veräußerung hochwertiger und nicht betriebsnotwendiger Grundstücke am Brauhausberg aufgebracht werden soll und so schließlich den Kreditanteil deutlich reduziert.

Die kommunalaufsichtliche Genehmigung einer städtischen Bürgschaft ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich, die denen einer Kreditgenehmigung nahezu gleichkommen. Neben zusätzlich zu betrachtenden beihilferechtlichen Fragen erfordert dies zudem eine lange Vorbereitungszeit und umfangreiche inhaltliche und formale Begründungen (Nachweis der dauernden Leistungsfähigkeit der LHP, auch der Pflichtigkeit der Aufgabe - und schließlich eine Gesamtwürdigung aller relevanten Investitionsvorhaben der LHP und deren finanzieller Auswirkungen insgesamt).

Die Genehmigungsfähigkeit einer Bürgschaft ist daher gegenwärtig kritisch zu beurteilen. Zum Begriff der „dauernden finanziellen Leistungsfähigkeit“ gehört u. a., dass der gesetzlich vorgesehene Haushaltsausgleich ohne die Inanspruchnahme von Ersatzdeckungsmitteln (materieller Haushaltsausgleich) dauerhaft erreicht wird. (M.a.W.: der Haushalt darf keine nennenswerten Fehlbeträge aufweisen, die durch Ersatzdeckungsmittel, also durch Rücklagen gedeckt werden).

Des Weiteren würde – so auch die Erfahrungen aus dem Bürgschaftsverfahren zum „blu“ – die Gesamtschau aller künftigen Investitionsvorhaben der LHP (und ggf. ihrer Unternehmen) und der mit ihnen voraussichtlich verbundenen finanziellen Belastungen eine große Rolle im Genehmigungsverfahren einnehmen (einschließlich eventueller weiterer Bürgschaften, die ggf. für andere Vorhaben der kommunalen Unternehmen erforderlich sind). In diesem Zusammenhang ist auch die seit dem Jahr 2015 stark angestiegene und weiter ansteigende Verschuldung der LHP (inklusive Eigenbetrieb KIS) zu betrachten.

Weiterhin ist von maßgeblicher Bedeutung, dass eine Genehmigung seitens der Kommunalaufsicht nur für die Finanzierung pflichtiger Aufgaben (hier das Schulschwimmen) erteilt werden kann.

Eine erste Kostenschätzung zum Bau und Betrieb sowie eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eines möglichen Hallenbades oder eines Kombibades, die auf Basis vergleichbarer Projekte von der PROFUND Consult GmbH durchgeführt wurde, kommt im Ergebnis zu folgenden Investitionsvolumen (Baukostenniveau 2019, KG 200-700 – also noch gänzlich ohne Grunderwerb):

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Sportbad (Hallenbad): | 9 Mio. € netto |
| 2. Kombibad (Hallenbecken, Freibecken, Eltern - Kind Becken): | 12 Mio. € netto |
| 3. Getrennte Verortung Freibad und Hallenbad: | 14 Mio. € netto |

Der Grunderwerb erscheint als maßgebliche Kostenposition (5.200 qm bzw. für ein Kombibad 13.250 bis 20.000 qm oder für zwei unterschiedliche Standorte 5.200 qm und zusätzliche 14.800 qm – siehe oben Ziff. 2.1 bis 2.3).

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dieser drei verschiedenen Szenarien der PROFUND Consult GmbH ist in Tabelle 3 dargestellt. Die Werte in dieser Tabelle verstehen sich noch ohne Grunderwerbskosten und die darauf ggf. entfallenden Finanzierungskosten:

Tabelle 3: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der PROFUND Consult GmbH (2019)

	Szenario I (nur Sportbad)	Szenario II (Kombibad)	Szenario III (Hallenbad und Freibad separater Standort)
Umsatz	161.500 €	378.800 €	376.300 €
Betriebskosten	-812.700 €	-1.258.000 €	-1.380.600 €
Deckungsbetrag I	-651.200 €	-879.200 €	-1.004.300 €
Deckungsbetrag II (inkl. Absetzung für Abnutzung (AFA) und Zinsen)	-1.236.200 €	-1.659.200 €	-1.914.300 €
Cash Flow (exkl. AFA; inkl. Zinsen und Tilgung)	-1.085.600 €	-1.458.400 €	-1.680.000 €
Angesetztes netto- Investitionsvolumen (KG 200 bis 700) *Kostenniveau 2019 **netto	9 Mio. €	12 Mio. €	14 Mio. € (9 Mio. € Sportbad und 5 Mio. € Freibad)
Angesetztes netto- Investitionsvolumen (KG 200 bis 700) *Vorraussichtl. Kostenniveau 2025 (+15%) **netto	10,34 Mio. €	13,8 Mio. €	16,1 Mio. €
Angesetztes brutto- Investitionsvolumen (KG 200 bis 700) *Vorraussichtl. Kostenniveau 2025 (+15%) * Grundstückskosten sind bei Standortentscheidung mit zu berücksichtigen	12,3 Mio. €	16,4 Mio. €	19,2 Mio. €

Wie in Tabelle 3 dargestellt, wären die laufenden Kosten für ein Indoor-Hallenbad am geringsten. Der Kostendeckungsgrad beträgt 20%. Ein Kombibad hätte zwar einen höheren Kostendeckungsgrad (30%), wäre aber durch die höheren Betriebskosten allein in der laufenden Bewirtschaftung um ca. 228.000 € im Jahr teurer. Für den Zuschuss bedeutet das einen um 423.000 € höheren Betrag pro Jahr. Die kostenintensivste Variante wäre die Verortung eines Hallen- und Freibads an unterschiedlichen Standorten. Das Investitionsvolumen gegenüber einem Kombibad (welches inhaltlich das gleiche bietet) wäre gemäß der Wirtschaftlichkeitsprüfung 2 Mio. € höher. Jährlich würde eine getrennte Variante einen um ca. 255.100 € höheren Zuschussbedarf auslösen als ein Kombibad (bzw. einen um 678.100 € höheren Zuschuss als ein reines Hallenbad).

Wie in vorstehender Tabelle dargestellt, würde sich der Zuschuss der LHP nach Fertigstellung und Inbetriebnahme eines neuen Bades von derzeit 3,5 Mio. € p.a. je nach

Szenario um mindestens ca. 1,2 bis 1,9 Mio. € p.a. erhöhen (aber noch ohne Berücksichtigung einer Finanzierung des Grunderwerbs).