

Twistesee: Attraktivität verbessern – nachhaltig wirtschaften

Twistesee Impulsprojekt im Stadtumbau Nordwaldeck

Die Stadt Bad Arolsen ist seit 2006 mit ihren Partnerkommunen aus Volkmarzen, Diemelstadt und Twistetal Fördergebiet im Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West.

Welches Ziel verfolgt der Stadtumbau West?

Stadtumbau West ist ein Förderprogramm, das die Kommunen bei Stadtentwicklungsaufgaben unterstützen soll, die aufgrund der Veränderungen in der Gesellschaft und in der Wirtschaft notwendig werden. Die gesellschaftlichen Veränderungsprozesse werden dabei gemeinhin unter dem Begriff „demografischer Wandel“ zusammengefasst. Gemeint ist damit der Rückgang der Bevölkerungszahl bei gleichzeitiger Überalterung der Gesellschaft.

Die Maßnahmen des Stadtumbaus sollen dazu beitragen, sowohl die öffentliche Infrastruktur als auch die allgemeine Siedlungsstruktur auf die neuen Bedürfnisse anzupassen. Dabei geht es nicht nur darum, das richtige Angebot zu entwickeln, sondern auch ein **Überangebot zu vermeiden**, das von der öffentlichen Hand und der Gesellschaft nicht mehr finanziert werden kann.

Die Fördermittel werden dabei für zwei Handlungsebenen bereitgestellt: Zum einen sollen **Planungsmaßnahmen** der Kommunen finanziert werden, um die Stadtentwicklung gezielt steuern zu können. Zum anderen sollen ausgewählte **öffentliche Investitionen** gefördert werden, von denen man sich eine Impulswirkung für eine positive Entwicklung verspricht.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.nordwaldeck.de



Quelle: Neugestaltung Strandbad Twistesee - nichtoffener Realisierungswettbewerb / punkt 4 Architekten, Kassel und Emminger & Nagies Landschaftsarchitekten, Augsburg

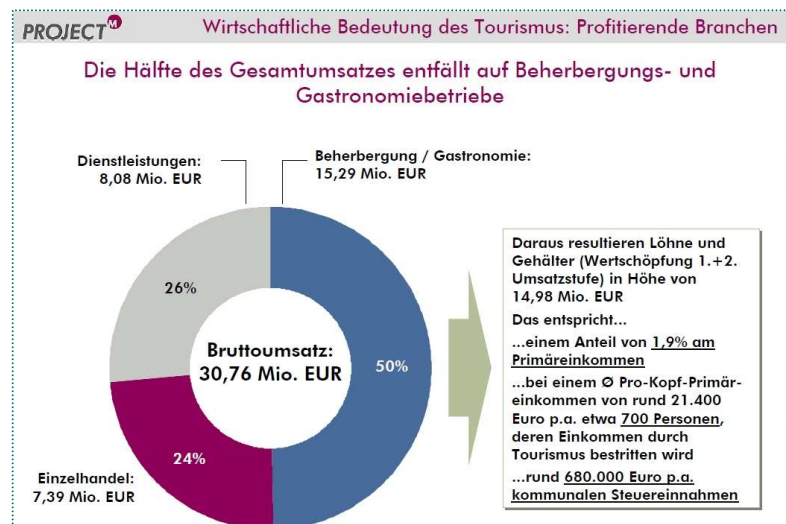
Tourismussektor wichtiger Wirtschaftsfaktor

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg ist die führende Ferienregion in Hessen. Bad Arolsen gehört dabei mit ca. 123.000 statistisch erfassten Übernachtungen pro Jahr (hier: 2010) zu den wichtigen Tourismusstandorten in der Region. Das Gästeaufkommen führt in Nordwaldeck insgesamt zu einem **Jahresumsatz in Höhe von ca. 30,76 Mio. €** für die heimische Wirtschaft und **sichert damit eine erhebliche Anzahl von Arbeitsplätzen**.

Einnahmen für die öffentliche Hand sichern

Die kommunalen Haushalte profitieren ebenfalls von der Wertschöpfung, die von den Umsatzerlösen im Bereich Tourismus ausgelöst wird. So fließen entsprechende Einkommensteuer- und Umsatzsteueranteile sowie Gewerbesteuererinnahmen den Städten und Gemeinden zu.

Für die Region Nordwaldeck betragen diese **Steuereinnahmen rund 680.000 € pro Jahr**.



Tourismuskonzeption Nordwaldeck: Profil stärken und Marketing verbessern

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Tourismus für die Region haben die Nordwaldecker Kommunen vereinbart, entsprechende Projekte im Rahmen des Stadtumbaus zu entwickeln und das Marketing zukünftig gemeinsam zu gestalten. Zu diesem Zweck wurde das Fachbüro PROJECT M mit der Erstellung einer Tourismuskonzeption beauftragt.

Warum ein Tourismuskonzept?

Das Nachfrageverhalten der Touristen und Gäste verändert sich stetig. Zudem ist der Wettbewerbsdruck gestiegen, was insgesamt eine Weiterentwicklung der Tourismusorganisation notwendig macht. Auf diesen ganz Deutschland betreffenden Strukturwandel hat sich Bad Arolsen bisher noch nicht eingestellt. Aus diesem Grund hatten die Arbeitsgruppen des Stadtumbaus Nordwaldeck, in denen sich viele **Bürgerinnen und Bürger** eingebracht hatten, ein solches Konzept gefordert.

Der Nachweis einer planvollen touristischen Organisation ist aber auch wesentliche Voraussetzung für die Zuweisung **öffentlicher Fördermittel** zur Entwicklung des Tourismus.

Wie wurde das Tourismuskonzept finanziert?

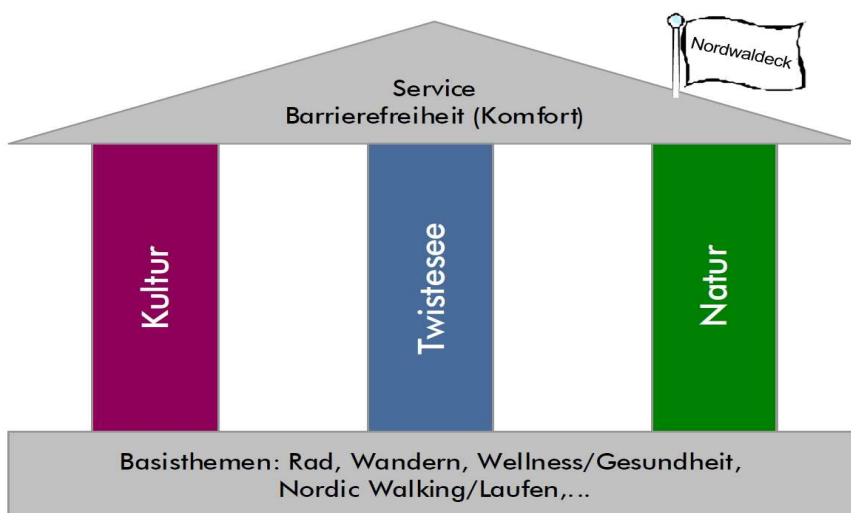
Die Kosten für die Erstellung des Konzeptes betragen ca. 45.000 €. Die Maßnahme wurde im Stadtumbauprogramm gefördert mit einer Förderquote von 70%. Der verbleibende kommunale Anteil betrug damit ca. 13.500 € für Nordwaldeck, wovon 6.750 € auf Bad Arolsen entfallen sind.

Welche Maßnahmen sind geplant?

Die Tourismuskonzeption Nordwaldeck sieht eine ganze Reihe von Maßnahmen vor. Hier die wichtigsten Projekte:

- Verbesserung der touristischen Infrastruktur
- Entwicklung neuer Angebote
- Entwicklung eines einheitlichen Designs für die Marketingprodukte (Corporate Design)
- Aufbau einer neuen Internetplattform
- Qualitätsoffensive bei den Anbietern

Touristisches Profil Nordwaldeck:



Quelle: PROJECT M

Attraktives Wohnumfeld wichtiger Standortfaktor

Die Projekte zur Verbesserung des touristischen Angebotes sollen aber auch nicht nur den Gästen dienen. Diese Maßnahmen verbessern zugleich auch maßgeblich die Qualität des Wohn- und Lebensumfelds für die heimische Bevölkerung, die inzwischen zu einem **wichtigen Standortfaktor** geworden ist. Dies wirkt sich in der Folge auch auf die Ansiedlungspolitik der Unternehmen aus, was sich zum Beispiel bei dem **Neubau der Schön-Klinik** gezeigt hat.

Gestaltung Strandbadareal: Kiosk und Freigelände

Warum das Strandbad erneuern?

Das Strandbad besteht im Wesentlichen seit dem Bau des Twistesees und damit seit über 30 Jahren.

Mehrere Gründe lassen es nunmehr sinnvoll erscheinen, eine Neugestaltung des gesamten Areals zu prüfen:

- Das Strandbadgebäude weist aufgrund seines Alters inzwischen einen deutlich **zunehmenden Unterhaltungsaufwand** auf.
- Aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes der gesamten Anlage ist eine **Vermarktung** deutlich **schwieriger** geworden.
- Der bisher improvisierte **Ganzjahresbetrieb** ist aus hygienischen Gründen **nicht mehr möglich**.
- Ein ganzjähriger **Betrieb der Sanitäreinrichtungen** ist **nicht möglich**.
- Der Strandbereich ist **nicht barrierefrei** zugänglich.
- Der Bereich der **Liegewiese** ist in der Badesaison **zu klein**.
- Eine **attraktive Neuanlage** ist grundsätzlich geeignet, wieder neue Gäste für den Twistesee zu gewinnen.
- Eine Investition in die Neugestaltung des Gesamtkomplexes stellt zugleich auch eine erhebliche **Wirtschaftsförderung** dar.

Strandbad 2011



Quelle: Stadt Bad Arolsen

Wird mit einer Neugestaltung eine neue Konkurrenz zu den vorhandenen Gastronomiebetrieben geschaffen?

Nein. Es ist auch zukünftig nur ein Kioskbetrieb und **kein erweitertes gastronomisches Angebot** geplant. Auch schon früher war der Kiosk – wenn auch nur provisorisch – ganzjährig geöffnet. Die Angebote am See sollen sich auch weiterhin ergänzen.

Warum ein Architektenwettbewerb?

Die Stadtumbaugremien und der Magistrat der Stadt Bad Arolsen haben sich für die Durchführung eines Architektenwettbewerbes entschieden, weil

- eine kreative und qualitativ **hochwertige Lösung** gesucht wird,
- nach dem **Vergaberecht** ohnehin ein aufwendiges Ausschreibungsverfahren für die Architektenleistungen notwendig ist und
- nur attraktive und innovative Lösungen **öffentlich gefördert** werden.

Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs ist insoweit bindend, dass die Stadt Bad Arolsen nur einen der prämierten Siegerentwürfe und keinen der schlechter platzierten Entwürfe auswählen darf. Die Stadt kann aber bei den Siegerentwürfen **Planungsänderungen** vornehmen oder aber eine **völlig neue Planung** erstellen lassen. Allerdings besteht dann keine Sicherheit für die Gewährung von Fördermitteln. Die Stadt kann auch auf eine Neugestaltung ganz verzichten.

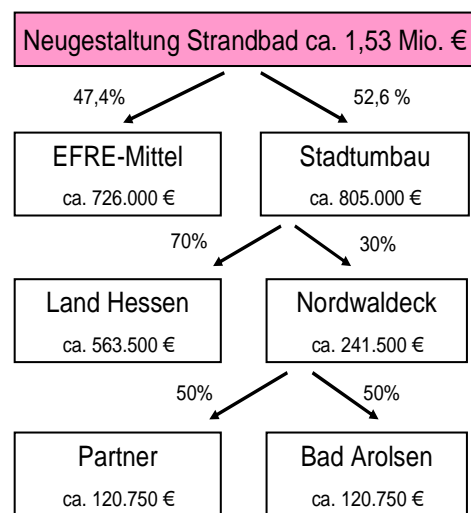
Ist der hohe Planungsaufwand gerechtfertigt?

Der Architektenwettbewerb hat Kosten in Höhe von rund 80.000 € und die Tourismuskonzeption Kosten in Höhe von ca. 45.000 € verursacht. Diesen Kosten stehen jedoch entsprechende Einsparungen gegenüber, die sich zum einen aus dem Wegfall des Vergabeverfahrens für die Architektenleistung (ca. 20.000 €) und zum anderen aus der Anrechnung des Preisgeldes auf das Architektenhonorar (3.000 bis 7.000 €) ergeben. Damit verbleiben Mehrkosten in Höhe von ca. 100.000 €, die wiederum aus Stadtumbaumitteln gefördert worden sind. Der Eigenanteil für Nordwaldeck beträgt damit rund **30.000 €**.

Diesen Mehraufwendungen steht inzwischen eine Förderzusage des Landes Hessen aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Höhe von **850.000 € für die Finanzierung von touristischen Projekten am Twistesee (nicht nur Strandbad)** gegenüber. Diese Mittel werden in Ergänzung zu den Stadtumbaumitteln gewährt, ohne dass weitere kommunale Eigenmittel eingesetzt werden müssen. **Damit ergibt sich ein positiver Finanzierungssaldo von 820.000 € zu Gunsten von Nordwaldeck.**

Wie wird das Projekt finanziert?

Das Strandbadprojekt wird jeweils etwa zur Hälfte aus Stadtumbaumitteln und aus EFRE-Mitteln finanziert:



Wirtschaftlichkeitsprüfung

Warum investieren trotz leerer Kassen?

Die Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur bindet erhebliche Haushaltsmittel. **Dabei steigt mit dem Alter der Einrichtung regelmäßig der Unterhaltungsaufwand** mit der Folge, dass eine Investition in den Bestand oder gar eine Ersatzinvestition wirtschaftlicher sein kann, als ständige Reparaturmaßnahmen. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine solche Investition mit Zuschüssen gefördert wird, während dies bei reinen Unterhaltungsmaßnahmen ausgeschlossen ist. Ob eine solche Investition tatsächlich wirtschaftlicher ist und damit sparen hilft, wird regelmäßig durch die **Controllingabteilung** der Stadtverwaltung geprüft.

Was ist eine dynamische Investitionsrechnung?

In einer dynamischen Investitionsrechnung werden neben den Investitions- bzw. Unterhaltungskosten in einer Vor-schau bis zum Jahr 2035 alle relevanten betrieblichen Aufwendungen und Erträge berücksichtigt, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Strandbades stehen.

Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, werden alle Positionen saldiert, abgezinst und in einem Kapitalwert (=Barwert) zusammengefasst.

Welche Alternativen wurden geprüft?

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung wurden drei Alternativen miteinander verglichen:

Alternative 1: Bauunterhaltung

Behebung der Baumängel im Rahmen der Bauunterhaltung; geschätzte Kosten: **122.000 €**.

Alternative 2: Sanierung

Erhaltung der Dachkonstruktion bei gleichzeitiger **Verbesserung der Bausubstanz** (u. a. Herstellung der Frostsicherheit der Sanitäranlagen und des Kioskgebäudes); geschätzte Kosten: **300.000 €**.

Alternative 3: Erneuerung

Grundlegende **Erneuerung des Gebäudes und der Freiflächen**; geschätzte Kosten - je nach Planentwurf – bis zu **1,53 Mio. €**. Darin enthalten sind sämtliche Planungskosten.

Nur Neugestaltung förderfähig - Eigenanteil ca. 120.000 €

Sowohl das Hessische Wirtschaftsministerium als auch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) haben inzwischen grundsätzlich eine Förderung einer Neugestaltung des Strandbadareals in Aussicht gestellt.

Der verbleibende städtische Finanzierungsanteil würde ca. 120.000 € betragen. Eine Förderung der anderen Alternativen ist ausgeschlossen worden.

Neugestaltung entlastet zukünftige Haushaltsjahre

Im Ergebnis ergeben sich bei allen Alternativen Belastungen für die kommenden Haushaltsjahre, jedoch in unterschiedlicher Höhe. So weist die Alternative 1 – *Bauunterhaltung* - einen negativen Barwert in Höhe von 264.000 € aus, während die Alternative 2 - *Sanierung* - eine Gesamtunterdeckung von 508.000 € zur Folge hat.

Die Alternative 3 – Erneuerung des Strandbades – ist mit einer Unterdeckung von 204.000 € im Vergleich die wirtschaftlichste Alternative.

Wo stehen wir?

- ✓ Stadtumbau: Festlegung des Entwicklungsziels *Förderung Tourismus*
- ✓ Entwicklung Tourismuskonzept
- ✓ Architektenwettbewerb
- ✓ Zustimmung Ortsbeiräte Braunsen, Neu-Berich und Wetterburg
- ✓ Förderzusage des Landes

Wie geht es weiter?

Bürgerversammlung in Wetterburg geplant

Nachdem die **Ortsbeiräte** Braunsen, Neu-Berich und Wetterburg sich **grundsätzlich für eine Neugestaltung** des Strandbadareals und auch für die Umsetzung der weiteren geplanten Maßnahmen ausgesprochen haben, wird am **17. Mai 2011 in der Twisteseehalle in Wetterburg** eine Bürgerversammlung durchgeführt.

In der Bürgerversammlung sollen vorgestellt und erörtert werden

- der aktuelle **Planungsstand**,
- die **Wirtschaftlichkeitsprüfung** und
- die **weiteren Maßnahmen**.

Nach erfolgter Bürgerbeteiligung entscheidet die **Stadtverordnetenversammlung**, welche Planungen umgesetzt werden sollen. Anschließend sind ggf. die notwendigen Förderanträge zu erstellen. Bei einer positiven Entscheidung ist eine **Umsetzung in 2012/2013** vorgesehen.

Weitere Maßnahmen am Twistensee

Neben der Neugestaltung des Strandbades sind noch weitere Maßnahmen zur Verbesserung des touristischen Umfeldes rund um den Twistensee vorgesehen:

- Anbau eines neuen Sanitärbereichs am Kiosk beim Wohnmobilstellplatz.
- Installation von 3 Badestegen
- Erschließung Liegewiese Ost
- Befestigung Fahrspur Parkplatz Vorstau

Beispiel Badesteg



Quelle: Duwe & Partner GmbH, 34513 Waldeck

Anbau Sanitärtrakt am Kiosk Staudamm (Ostansicht)



Quelle: Müntinga + Puy

Wichtig: Die Zuweisung von zusätzlichen Fördermitteln aus dem EFRE-Fonds ist davon abhängig, dass auch das Strandbadprojekt als Impulsprojekt realisiert wird.

Wo kann ich mich noch informieren?

Zu den Themen Stadtumbau Nordwaldeck, Architektenwettbewerb, Tourismuskonzeption und Wirtschaftlichkeitsprüfung finden Sie umfangreiche Unterlagen auf den Internetseiten der Stadt Bad Arolsen und des Stadtumbaus Nordwaldeck. Weitere Informationen erhalten Sie in der Bürgerversammlung.

www.nordwaldeck.de

www.bad-arolsen.de

Bürgerversammlung am 17.05.2011 um 20.00 Uhr

Impressum:

Magistrat der Stadt Bad Arolsen
Große Allee 26
34454 Bad Arolsen
Telefon: (05691) 801-0
Fax: (05691) 801-189
Email: info@bad-arolsen.de

Ansprechpartner:
Heinz Lösekamm
Telefon: (05691) 801-147

Redaktion:
Jürgen van der Horst, Stadt Bad Arolsen