

# Konzeptideen der MMW

## Problemfelder:

- **Deichsicherheit**
- **Investitionsstau rund 1.2 Millionen Euro / Deichhörn**  
(ohne Dangast- Haus – hier rund 60.000,- ), davon über 600.000,- € für das Bäderhaus, das so ohnehin nicht wieder in den Betrieb gehen soll.
- **hohe Bewirtschaftungskosten 300.000,- Euro / Deichhörn**  
(die es bei einem Neubau natürlich auch gibt nur, dass das Risiko unberechenbar ist)
- **Leerstände - fehlende Attraktivität**

## Achtung:

Der Investitionsstau und die hohen Betriebskosten hängen mit den Verkaufsabsichten der Stadt ursächlich zusammen. Über 15 Jahre haben Verwaltung in Politik aufs falsche Pferd gesetzt und die Anlage nicht modernisiert.

# **Ziel: Steigerung der Attraktivität bei gleichzeitiger Kostenreduzierung**

## **Empfehlung:**

Paradigmenwechsel in der Politik /  
Grundsatzbeschluss zum Erhalt der Kuranlage,  
anstatt nötige Investitionen durch  
Verkaufsabsichten immer wieder aufs neu zu  
blockieren. Planungssicherheit für eine  
kleinteilige Verpachtung (ggf. Verkauf  
einzelner Gebäudeteile).

# Deichsicherheit

Unsere Vorschläge einer moderaten Deicherhöhung (rund 300.000,-€) wurden von der SPD aufgegriffen und scheinen z.Z. mehrheitsfähig zu sein. Unsere Kostenschätzung wurde weitestgehend durch das Expertengutachten bestätigt. Wir weisen aber darauf hin, dass hierdurch keine wirkliche Deichsicherheit geschaffen wird, die eine Neuinvestition im Überflutungsbereich rechtfertigt.

Es scheint realistisch zusätzliche Fördermittel zu beantragen, um die moderate Deicherhöhung darüber hinaus auch als Strandpromenade zu qualifizieren (vergl. Diskussionspapier 5).

# Kurverwaltung

Die Kurverwaltung benötigt ihrem eigenen Bekunden nach nur noch ein Drittel der in Deichhörn zur Verfügung stehenden Fläche.

## **Vorschlag:**

Weiterbetrieb der Kernkurverwaltung im Dangast-Hauses (Diskussionspapier 1)

# Kurverwaltung

## **Nicht notwendig:**

Investitionen im energetischen Bereich könnten mittelfristig durch zusätzliche Pachterträge finanziert werden, sind aber lt. Gutachten z.Z. nicht vordringlich \*, da Investitionen in keinem Verhältnis zum Einsparpotential stehen.

- \*) Die Wirtschaftlichkeitsberechnung untersucht unser Vorschlag, den Kurbetrieb in dem modernsten Gebäudeteil „DangastHaus“ zusammenzuziehen, nicht explizit. Stellt man das Zahlenmaterial der Wirtschaftlichkeitsberechnung - bezogen auf den konkreten Raumbedarf der Kurverwaltung (MMW-Vorschlag) um, würde die Sanierung des DangastHauses 328.000 € (dies entspricht einer jährlichen Mehrbelastung von 40.000,- € p.a.) - wenn man sie denn unbedingt machen will? Der Gutachter kommt aber zum Schluss, dass die geringe Kostenersparnis im Energieverbrauch (rund 4.300,- € p.a.) die hohen Aufwendungen (40.000,- € p.a.) kaum wirtschaftlich erscheinen lassen.*

# Kurverwaltung

## **Notwendig:**

Räumliche Modernisierungsmaßnahmen (Kosten bis 300.000,- € entsprechen einer Mehrbelastung von max. 40.000,- p.a./Gegenfinanzierung durch Pächterträge). zusätzliche Seminar-Angeboten könnten die Wirtschaftlichkeit der Räume im Dangasthaus leicht verbessern.



## **Ergebnis:**

- **Reduzierung der Betriebskosten (300.000,-) auf das Niveau, das wirklich dem Kurbetrieb dient. Zielgröße maximal 100.000,- €. Ersparnis 200.000,- € p.a.**

# Mehrzweckgebäude und Kurmittelbereich

## **Problem:**

Das Mehrzweckgebäude sowie der Kurmittelbereich sind durch einen Investitionsstau geprägt und erwirtschaften für die Stadt keine Erträge. Die Pächterlöse decken nicht einmal die Bewirtschaftungskosten von rund 200.000,- €.

# Mehrzweckgebäude und Kurmittelbereich

## Leben und leben lassen

- Die Stadt kann den Pächtern oder anderen Mitbewerbern anbieten, die Räume auf eigene Kosten zu modernisieren.
- Der Einbau einer auf ihren Bedarf zugeschnittenen Gebäudetechnik reduziert die Betriebskosten der Kurverwaltung um bis zu 200.000,- € pro Jahr. Die neue Gebäudetechnik (separate Heizungsanlagen) führt auch bei den Investoren zu wesentlich reduzierten Energiekosten.
- Dies verschafft den Kleininvestoren die finanzielle Luft um die nötigen Investitionen (Reparaturen und Modernisierung) auf eigene Rechnung durchzuführen. Die von der Kurverwaltung neu zu schließenden Pachtverträge bringt deren finanzielles Engagement in Anrechnung.

# Mehrzweckgebäude und Kurmittelbereich

- Die MMW hat im Diskussionspapier 1 nachgewiesen, dass sich diese privaten Investitionen je nach Gebäudeteil, Anforderung und Zuschnitt innerhalb einer Pachtdauer zwischen 3 bis 10 Jahren für den Pächter amortisieren und im gleichen Zeitrahmen daher mit steigenden Pachteinnahmen\*\* der Kurverwaltung gerechnet werden kann.

*\*\*) Nach den pauschalen Ansätzen ergeben sich folgende Einnahmeerwartungen in der vorgegebenen zeitlichen Abfolge:*

*1. Jahr 38.000,- Euro (2 Wohnungen, eine Friseurladen, Sauna/Anwendungsbereich und Gastronomie - plus zusätzlich ggf. Einnahmen aus*

*Badearztpraxen ?)*

*3. Jahr 14.000,- Euro (zusätzliche Mieteinnahmen aus der ehemaligen Massageabteilung und der Trinkkurhalle )*

*5. Jahr 24.000,- Euro (zusätzliche Mieteinnahmen aus den Wohnungen über der Anwendungsbereich)*

*10. Jahr 8.000,- Euro (zusätzliche Mieteinnahmen aus der Wohnung über der Gastronomie)*

---

*84.000,- € Gesamteinnahmen (zusätzliche sind Einnahmen durch den Kursaal möglich)*

# Mehrzweckgebäude und Kurmittelbereich

## ***Ergebnis:***

- ***Reduzierung der Betriebskosten der Kurverwaltung (um die schon erwähnten 200.000,- € p.a.) . Steigende Pachteinahmen – Zielgröße 84.000,- bis 120.000,- € p.a. .***
- ***Erhöhung der Attraktivität des Kurzentrums durch vielfältiges privates Engagement (vergl. Pläne der Investoren, die im letzten Betriebsausschuss vorgestellt wurden).***
- ***Die wirtschaftliche Situation der Privaten wird durch die Verkehrsplanung (s.U.) nachhaltig verbessert.***

# **Infrastruktur**

**– warum funktioniert ein Markt nicht?**

**Der Arbeitskreis Dorferneuerung hat dieses Problem gut aufgearbeitet.**

**Wenn man sich versteckt, kann man nicht erwarten, dass man gefunden wird.**

# Infrastruktur

## – warum funktioniert ein Markt nicht?

**Sofortmaßnahmen** ,die die MMW schon 2005 vorgeschlagen hat :

- Eingangssituation zur Kuranlage verändern
- Treppenanlage vom Deich (Quellbad) zum Kurpark und Kuranlage
- Kosten lt. Kurverwaltung 10.000 bis 15.000,- - Förderquote 50 % aus der Dorferneuerung
- Sperrung des nordwestlichen Pfades, der an der Kuranlage vorbeiführt
  
- Langfristig könnten auch zusätzliche Parkplatzflächen in der Sandkuhle zur Belebung der alten Mitte (Kuranlage) beitragen. Die Kosten für den zusätzlichen Parkraumbedarf könnte durch die Bewirtschaftung und Mittel der Dorferneuerung gegenfinanziert werden.

# Infrastruktur

– warum funktioniert ein Markt nicht?

## ***Ergebnis:***

*Die bessere Auffindbarkeit der Kuranlage stützt das Engagement der Privaten, unterstreicht den Servicecharakter der Kurverwaltung (Barrierefreiheit) und verbessert somit die Attraktivität. Zusätzliche Parkflächen rücken die alte Kuranlage noch mehr ins Zentrum der Besucherströme und erhöhen so langfristig den Pachtwert der Immobilie.*

# Fazit:

**Die bisher vorgestellten Maßnahmen würden zu einer realen Entlastung von rund 200.000,- € pa. führen. Die Investitionen von rund 600.000,- € (Deicherhöhung und Modernisierung des Dangasthauses einschließlich der Zuwegung zur Kuranlage) könnten langfristig durch die Pachterlöse gegenfinanziert werden. Die Maßnahmen begünstigen die Ansiedlung eines bunten Angebotsspektrums, das sich Gegenseitig befruchtet, ohne, dass die Stadt wertvolle Flächen veräußern muss.**

# Der Vortrag ist nur eine stark gekürzte Fassung unser Vorschläge

**Flankierend hierzu verweisen wir auf die umfangreichen MMW-Diskussionspapiere (Papier 2 behandelt u.a. den Strand, Quellbad, Campingplatz und Kurverwaltung, Papier 3 die Kreditwürdigkeit durch Flächeneigentum) die weitere Einnahmepotentiale sichtbar machen. Insbesondere auch auf unsere Anregungen zu einem Naturerbeportal, das nach unserer Meinung viel besser beim städtischen Campingplatz angesiedelt werden könnte, um den Anspruch an ein solches Wortspiel gerecht zu werden und dort wirkliche Synergien (siehe Diskussionspapier 1) entfalten könnte, wird hingewiesen.**

# Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte, lesen Sie auch unsere  
Diskussionspapiere zu den Themen  
Ressourcenverbrauch und qualitatives  
Wachstum.

Danke!

