

## Basiseinrichtung der maritim-touristischen Infrastruktur im Hafen der Hansestadt Stralsund

Machbarkeitsstudie für die Übernahme und Betrieb des  
Segelschulschiffs Gorch Fock I.



Die Hansestadt Stralsund beabsichtigt, im Stadthafen eine Basiseinrichtung der maritim-touristischen Infrastruktur zu schaffen. Aufgrund der besonderen historischen Bedeutung und der exponierten Lage soll für diese Basiseinrichtung das Segelschulschiff „Gorch Fock I“ genutzt werden. Die Gorch Fock I befindet sich zurzeit im Besitz des Vereins "Tall Ship Friends e.V.", der das Schiff in den vergangenen Jahren unterhalten und betrieben hat.

Die Hansestadt Stralsund hat am 07.05.2014 das Rostocker Planungsbüro Inros Lackner SE beauftragt, die technische und finanzielle Machbarkeit des Vorhabens durch die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zu untersuchen.



**INROS LACKNER**

Rosa Luxemburg Str. 16  
18055 Rostock

- Projektleitung
- Koordination
- Landseitige Infrastruktur
- Anleger

**UNICONSULT**

Buchardkai 1  
21129 Hamburg

- Nutzungsarten
- Potenzialabschätzung
- Betreiberkonzept
- Wirtschaftlichkeit

**MARINE PROJECTS**

Weidengrund 12  
18209 Bad Doberan

- Reparatur
- Unterhaltung und Sicherheit
- Segelschulschiff



## Aufgabenstellung

- 1 Rahmenbedingungen und Bestandsaufnahme
- 2 Technische Machbarkeit
- 3 Künftige Nutzung des Segelschulschiffes
- 4 Vorschlag eines Betreiberkonzeptes
- 5 Finanzielle Aspekte
- 6 Wirtschaftlichkeit
- 7 Empfehlungen



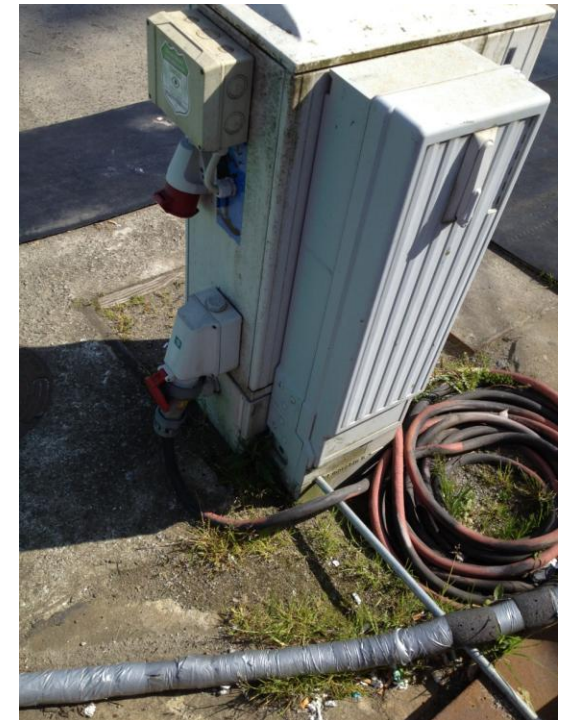
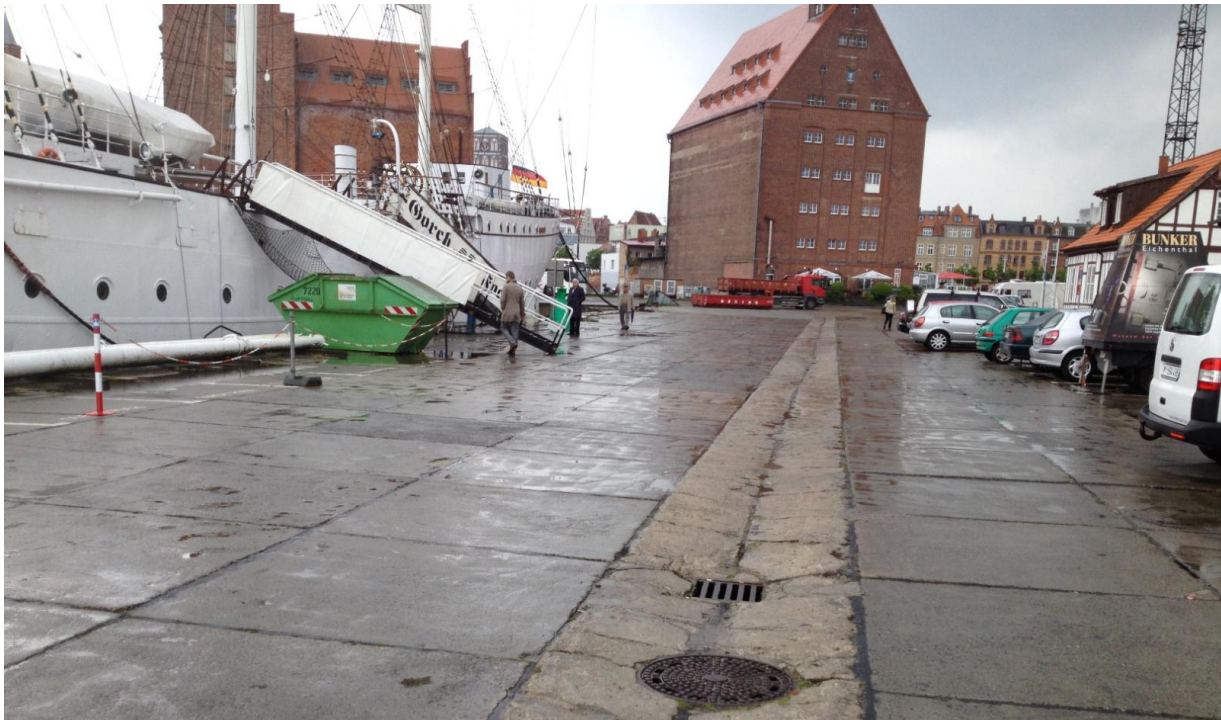
## 1 Rahmenbedingungen und Bestandsaufnahme

- a Landseitige Infrastruktur
- b Segelschulschiff
- c Rechtliche Rahmenbedingungen
- d Bisherige Nutzung und Betrieb



## Landseitige Infrastruktur

Die Gorch Fock I ist zurzeit an der Ballastkiste im historischen Teil des Stadthafens von Stralsund festgelegt. Der Liegeplatz befindet sich in gutem Zustand, und kann mit relativ geringem Aufwand für die angestrebte Nutzung hergerichtet werden.

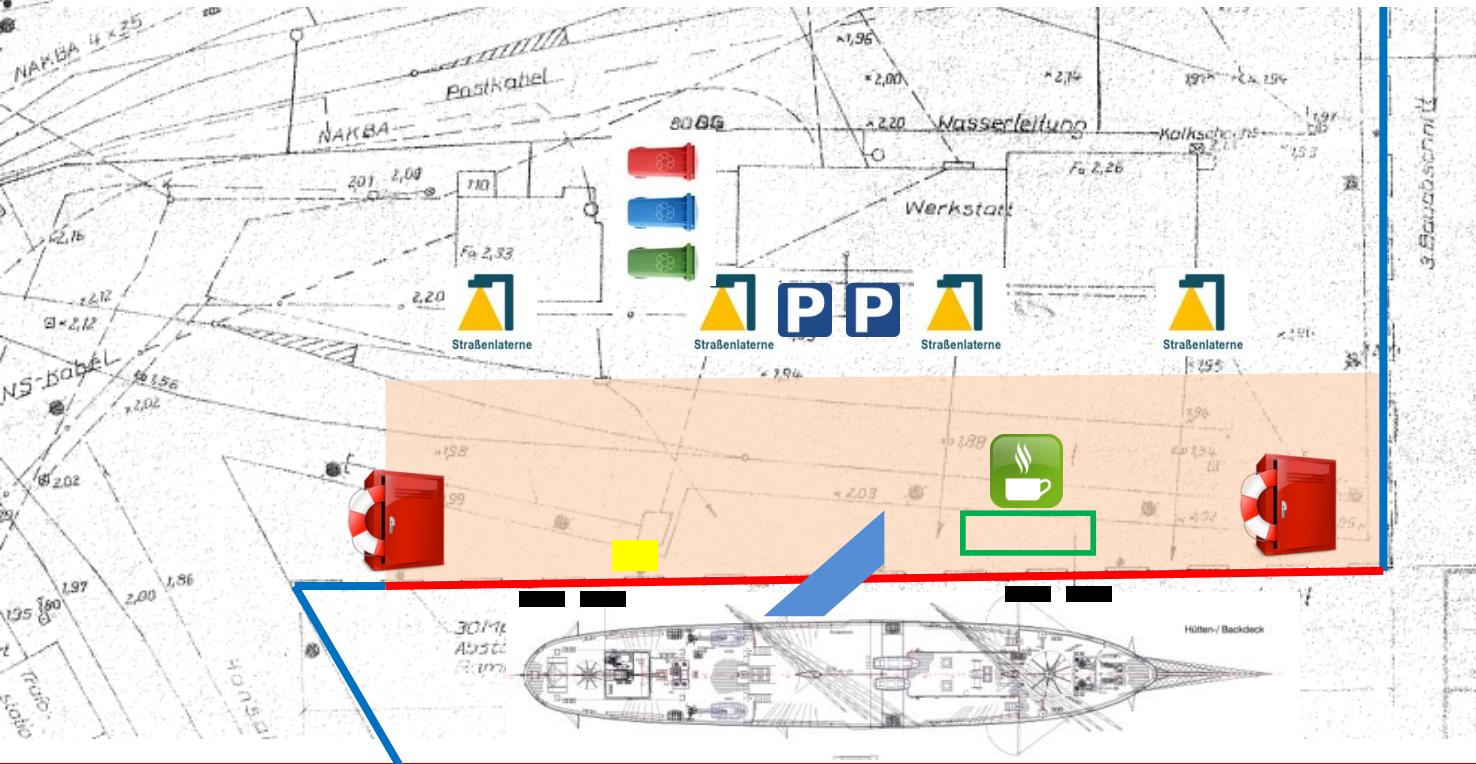


Zu den wesentlichen Sanierungsmaßnahmen am Liegeplatz zählen:

- Sanierung des Spundwandholms und der Freiflächen
- Austausch gerissener Fender
- Aufstellen von Rettungsringen
- Ergänzung einer Vorplatzbeleuchtung
- Neubau einer dauerhaften Anschlussstelle für Strom/Wasser/Telekom
- dauerhafte Anschluss an das Abwassernetz
- Einrichtung einer Löschwasserentnahmestelle



Diese Maßnahmen dienen auch der Erhöhung der Sicherheit von Besuchern im Bereich der Kaianlage. Insgesamt sind die zentrale Lage und die vorhandene öffentliche Erschließung des Standorts für ein maritim-touristisches Basiszentrum sehr gut geeignet.





## 1 Rahmenbedingungen und Bestandsaufnahme

- a Landseitige Infrastruktur
- b Segelschulschiff**
- c Rechtliche Rahmenbedingungen
- d Bisherige Nutzung und Betrieb





### Außendecks:

- Teilweise sanierte Bereiche
- Teilweise schwerste strukturelle Schäden

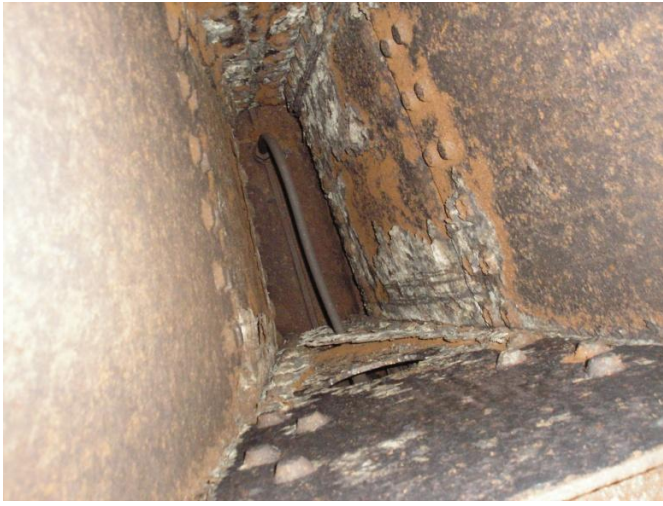




### Zwischendeck/Unterdeck:

- Teilweise sanierte Bereiche
- Teilweise schwerste strukturelle Schäden
- In der Regel keine Isolierung





Tanks/Ballast:

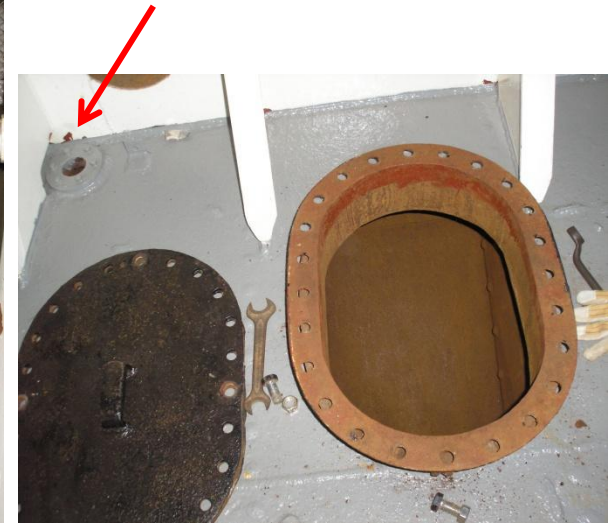
- Unsaniiert
- Teilweise schwerste strukturelle Schaden





Schwimmfähigkeit:

- Offene Schotte
- Offene Rohrleitungen
- Das ganze Schiff ist eine einzige Abteilung





## Brandschutz:

- Extrem hohe Brandlasten an Bord
  - Ukrainische Bettwäsche
  - Segel
  - Loses Gut
  - Farbenlast
- Farbenlast frei zugänglich, ohne Brandabschottung, ohne Feuerlöschsystem
- Kein Feuerlöschsystem an Bord
- Keine funktionierenden Brandschutzschotte an Bord (34 m)
- Keine ausreichende Anzahl an Feuerlöschern



Hygiene / Küche:

Offene Fäkalienanschluss im Vorschiff

Küche neu, unvollständig und als Lager genutzt



## Gorch Fock I

Das Segelschulschiff selbst befindet sich in einem grundsätzlich sanierungs- und ausbaufähigen Zustand.

Zur Sicherstellung der Schwimmfähigkeit sind insbesondere der Einbau diverser **Schotttüren, Sicherheitstreppehäusern, strukturelle Stahlreparaturen, der Einbau einer Außenhaut-Tür und die Wiederherstellung von Decks erforderlich.**

Zur Erhöhung der **Sicherheit für Besucher** auf dem Schiff sind neben den oben beschriebenen Maßnahmen zur Sicherstellung der Schwimmfähigkeit weitere bauliche Ergänzungen vorzunehmen, z.B. der Einbau einer **Lenzanlage, die Installation einer Feuerlöschanlage, die Beseitigung von Stolperfallen und Absturzgefahren, die Beseitigung von Brandlasten und eine Ausrüstung mit zugelassenen Rettungsmitteln.**





## Gorch Fock I

Die für die angestrebte **Nutzung als Museums- und Veranstaltungsschiff** erforderlichen Ausbaumaßnahmen betreffen im Wesentlichen die folgenden Maßnahmen:

- die Isolierung und den Ausbau des Hauptdecks und der beiden Divisionsräume,
- eine rutschfeste Konservierung des Haupt-, Hütten- und Backdecks,
- den Einbau einer Kabine inklusive einer Sanitärzelle im Zwischendeck,
- den Um- und Ausbau eines Stores zum Büro,
- den Einbau einer umweltfreundlichen Wärmepumpen-Heizungsanlage zur Beheizung der achteren Aufbauten auf dem Oberdeck und der Toilettenräume,
- den Einbau einer neuen Elektroinstallation sowie neuer Beleuchtung,
- die Sanierung der Sanitäranlagen,
- den Einbau einer Abwasserhebeanlage inklusive Übergabe an festen Landanschluss sowie
- den Einbau einer Beschallungsanlage.



## 1 Rahmenbedingungen und Bestandsaufnahme

- a Landseitige Infrastruktur
- b Segelschulschiff
- c **Rechtliche Rahmenbedingungen**
- d Bisherige Nutzung und Betrieb



## ▪ Bedingungen für die Förderfähigkeit

- Hansestadt Stralsund hat im August 2012 beim Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern

*Antrag auf Gewährung von Zuwendungen nach der Richtlinie zur Förderung von wirtschaftsnahmen Infrastrukturmaßnahmen außerhalb der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Infrastruktur“ – RL Infrastr. aGA –*

gestellt.

- Im November 2013 folgte ein 1. Änderungsantrag
- Fristen EU Programm (2007-2013) ?

→ **Fördervorhaben muss entsprechende Voraussetzungen erfüllen gem. o.g. Richtlinie**



## Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von wirtschaftsnahen Infrastrukturmaßnahmen außerhalb der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (RL Infrastr. aGA)

### Zuwendungsvoraussetzungen:

- Schaffung oder Sicherung gewerblicher Arbeitsplätze oder Verbesserung der touristischen Attraktivität
- Vorhaben muss öffentlich gewidmet sein, diskriminierungsfreier Zugang ist sicherzustellen
- Betreiber und Nutzer der Infrastruktureinrichtung dürfen weder rechtlich, personell noch wirtschaftlich verflochten sein
- Bei Vorhaben im Zusammenhang mit im Eigentum Dritter befindlichen Grundstücken hat der Zuwendungsempfänger ... sicherzustellen, dass dem Eigentümer durch die Förderung keine Vorteile entstehen.
- Zuwendungen können grundsätzlich nur für Vorhaben gewährt werden, mit deren Durchführung bis zum Zeitpunkt der Bewilligung noch nicht begonnen wurde.

### Art und Umfang, Höhe der Zuwendung:

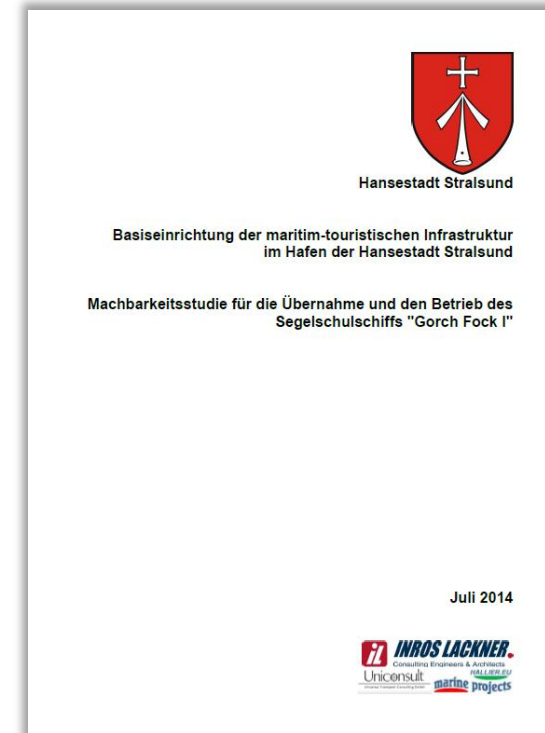
- Anteilfinanzierung, 90% der zuwendungsfähigen Ausgaben,
- Zuwendungsfähige Ausgaben: *Ausgaben für die Baureifmachung; Ausgaben für Bauleistungen; Ausgaben für die Ausstattung (soweit notwendig und unabweisbar); Ausgaben für Baunebenkosten (bis zu 10% der anrechenbaren Baukosten); Ausgaben für Ausgleichmaßnahmen nach Umwelt- und Naturschutzgesetzen*
- Nicht zuwendungsfähige Ausgaben: *Ausgaben für Grunderwerb; Ausgaben der Bauleitplanung; Ausgaben des Unterhalts, für Wartung, Betrieb, Ersatzbeschaffung, sonstige Folgekosten; Ausgaben, die von beruflichen Dienststellen nicht anerkannt werden*

Zuwendungsempfänger und ggf. der Betreiber sind an die **Erfüllung der Förderbedingungen i.d.R. 15 Jahre** gebunden.



## 2 Technische Machbarkeit

- a Kurz-, mittel- und langfristige Reparatur- und Unterhaltungsbedarf
  - Landseitige Infrastruktur
  - Segelschulschiff
- b Gewährleistung, bzw. Erhöhung der Sicherheit für Besucher
- c Aus- und/oder Umbau von Inneneinrichtungen auf dem Schiff



### 3 Künftige Nutzung des Segelschulschiffes

- a Identifizierung künftiger touristischer Nutzungsarten
- b Potenzialabschätzung nach Nutzungsarten
- c Einbindung des Angebotes in touristisches Gesamtkonzept



Die **bisher tragenden wirtschaftlichen Säulen** der touristischen Nutzung der Gorch Fock sollen auch zukünftig erhalten bleiben und die Grundlage für den Betrieb des Schiffes als Basiseinrichtung der maritim-touristischen Infrastruktur bilden:

- ✓ Schiffsbesichtigungen
- ✓ Bordmuseum
- ✓ Souvenirverkauf.

Als **neue Ansätze bzw. Umstrukturierungen** der touristischen Nutzung kommen die folgenden Nutzungsarten in Betracht:

- Gastronomische Verpachtung von Innen und Außenflächen
- Übernachtungsmöglichkeit
- Gesonderte touristische Nutzungen
- Veranstaltungen/Events.

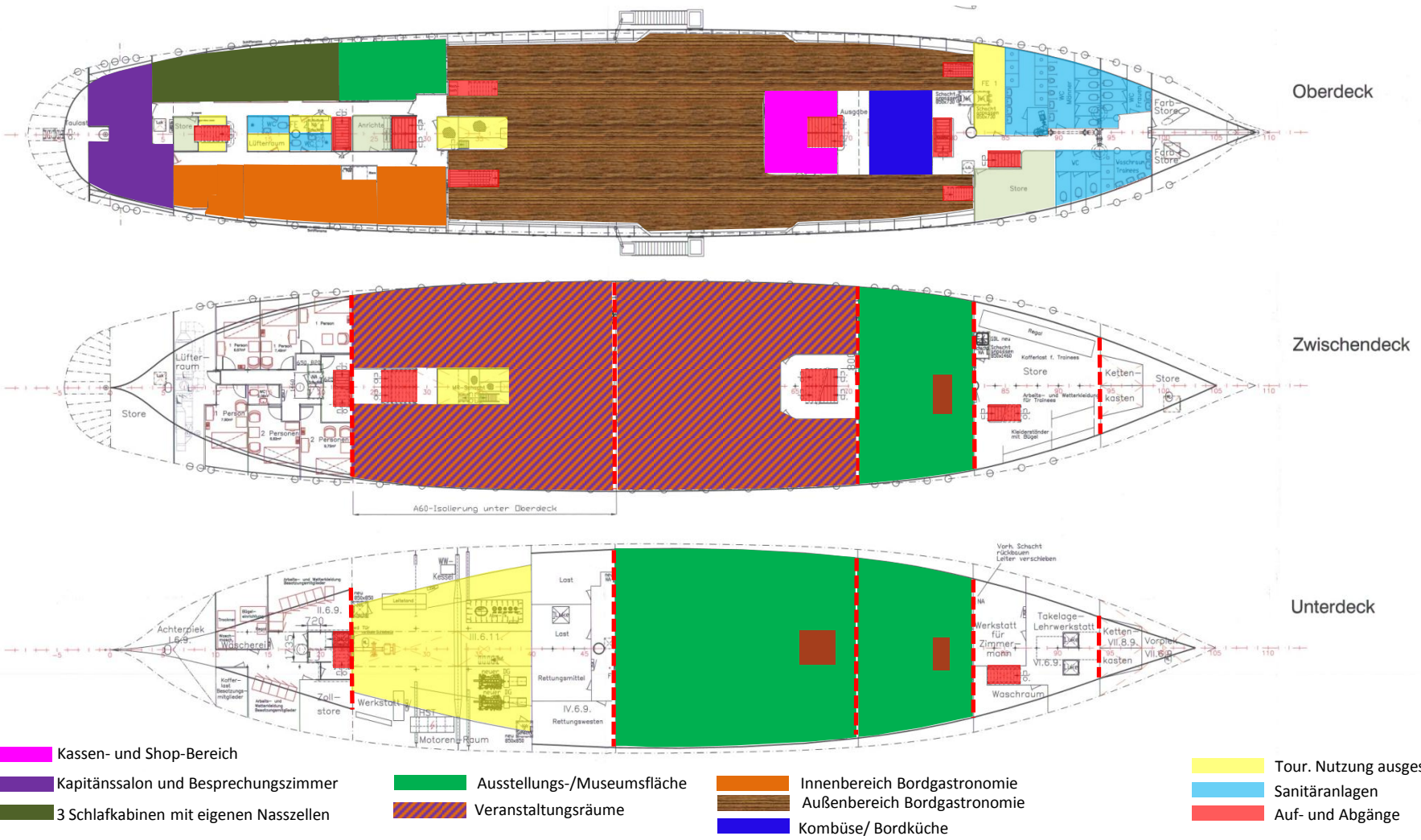


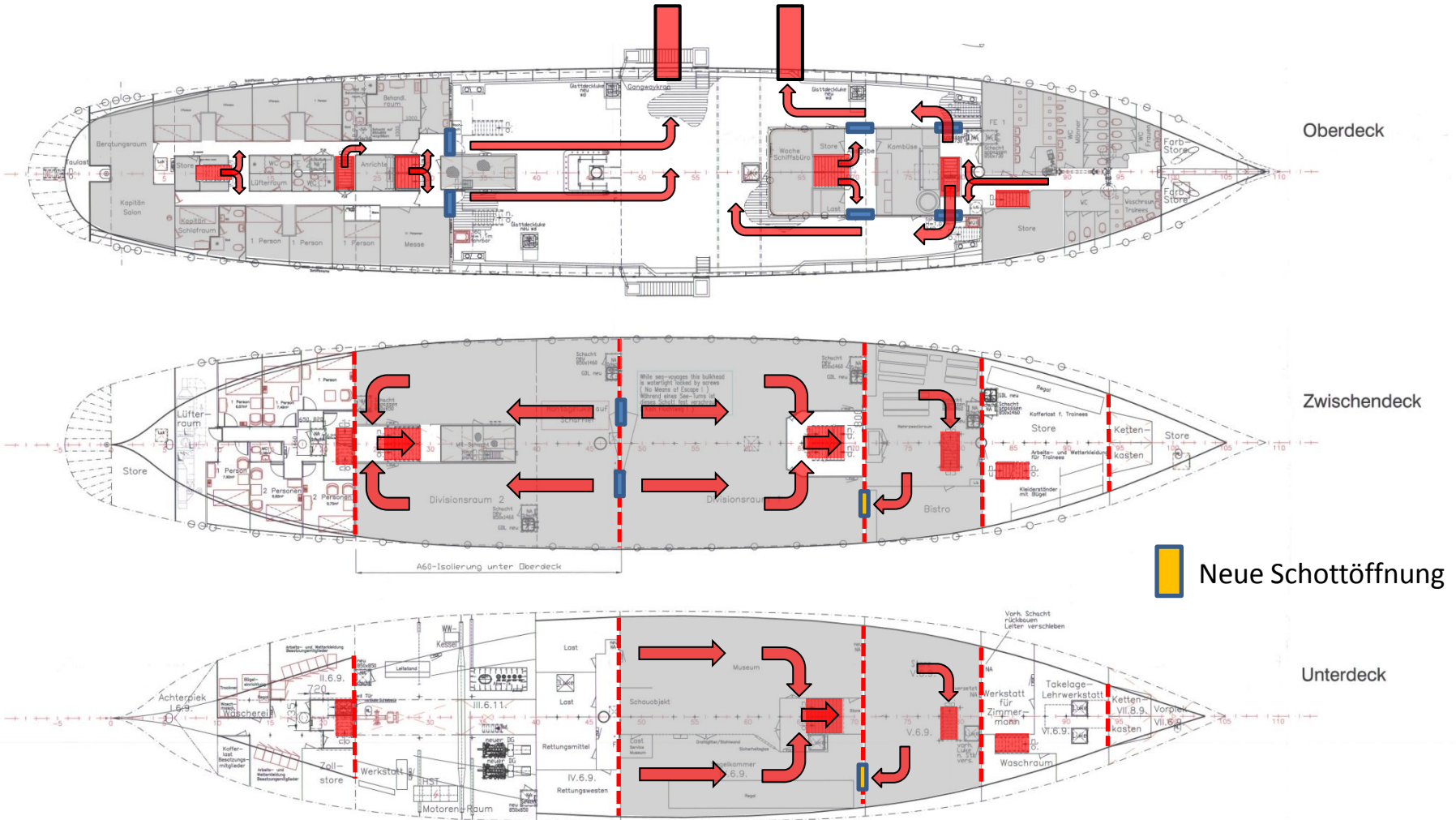
## Künftige touristische Nutzungsarten:

Saisonbetrieb (März – Oktober)














### 3 Künftige Nutzung des Segelschulschiffes

- a Identifizierung künftiger touristischer Nutzungsarten
- b Potenzialabschätzung nach Nutzungsarten
- c Einbindung des Angebotes in touristisches Gesamtkonzept



<b>Touristische Nutzungsarten</b>	<b>Potenzialabschätzung</b>
 Schiffsbesichtigung + Bordmuseum	~ <b>165.000 EUR</b> (55.000 Besucher)
 Spenden + Sponsoring + Werbeflächen	~ <b>60.000 EUR</b>
 Souvenir-Shop	~ <b>15.000 EUR</b> (abzgl. Vorleistung)
 Gastronomische Verpachtung von Innen- und Außenflächen	~ <b>23.000 EUR</b>
 Gesonderte touristische Nutzungen	~ <b>34.000 EUR</b>
 Eingeschränkte Übernachtungsmöglichkeiten	~ <b>2.800 EUR</b>

**~ 300.000 €**



### 3 Künftige Nutzung des Segelschulschiffes

- a Identifizierung künftiger touristischer Nutzungsarten
- b Potenzialabschätzung nach Nutzungsarten
- c Einbindung des Angebotes in touristisches Gesamtkonzept



## Produkteigenschaften der Destination Stralsund:

Grundlagen für die Definition der touristischen Destination Stralsund (UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt).

### **Backstein ... Erbe der Macht**



Dem Himmel ganz nah



Stolz mächtiger Kaufleute



Wahrzeichen Stralsunds

### **Meerstadt ...ist Stralsund**



Anlegen in der Stadt



Legendäres Segelschulschiff



Stralsunds schönste Seite

*Endogene Produkteigenschaften, die als Hauptreisemotive dienen*

### **Museen ...wie Sand am Meer**



Ein Museum - vier Standorte



Schätze hinter Klostermauern



Zwei Städte - Ein Erbe

### **Natur ...soweit das Auge reicht**



Deutschlands größte Insel



Autofreies Inselparadies



Eine Halbinselkette wie gemalt

*(exogene) Produkteigenschaften, die die Hauptreisemotive unterstützen*

*Produkteigenschaften, die Bildungs- und Kultur-touristen ansprechen*

*Produkteigenschaften, die Natur- und Aktivurlauber ansprechen*



Es ist das **touristische Leitziel** der Hansestadt Stralsund, sich als regional bedeutendster Standort für Kultur- und Bildungstourismus aus dem In- und Ausland zu profilieren.

Die Gorch Fock kann hierzu mit den oben beschriebenen Angeboten und in ihrer exponierten Lage als maritim-touristisches Basiszentrum einen **entscheidenden Beitrag leisten, und eine herausragende Stellung für die Vermarktung der Hansestadt als maritime Tourismusdestination einnehmen.**

Insbesondere durch **Kombination mit bestehenden touristischen Angeboten** kann das Potential der Gorch Fock als fester Bestandteil der maritimen Kulturlandschaft nachhaltig zu einer Attraktivitätssteigerung der Hansestadt beitragen.



## Kombinierte touristische Angebote mit der Gorch Fock I

- Kombiticket Museum & Hafenrundfahrt (KHM, Marinemuseum, Gorch Fock + Weiße Flotte) inkl. Anlegestelle auf dem Dänholm
- Rabattaktion für Nutzer von Stadtrundfahrten oder Stadtführungen der Tourismuszentrale
- Lesungen in Kooperation mit der Stadtbibliothek
- Theateraufführungen in Kooperation mit Theater Vorpommern oder STIC-er Theater
- Riggklettern bzw. Hochseilgarten in Kooperation mit Betreibern des Hochseilgartens in Altefähr
- Hochzeiten an Bord (Außenstelle des Standesamtes Stralsund)
- Etc.





## 4 Vorschlag eines Betreiberkonzepts

- a Ermittlung des Personalbedarfs
- b Darstellung möglicher Betreibermodelle
- c Empfehlungen für die Gorch Fock I





BgA: Betrieb gewerblicher Art  
gGmbH: Gemeinnützig anerkannte GmbH



## Kauf und Instandsetzung

90%-Förderung durch Landesförderinstitut MV  
10% Eigenfinanzierung Hansestadt Stralsund

Hansestadt  
Stralsund

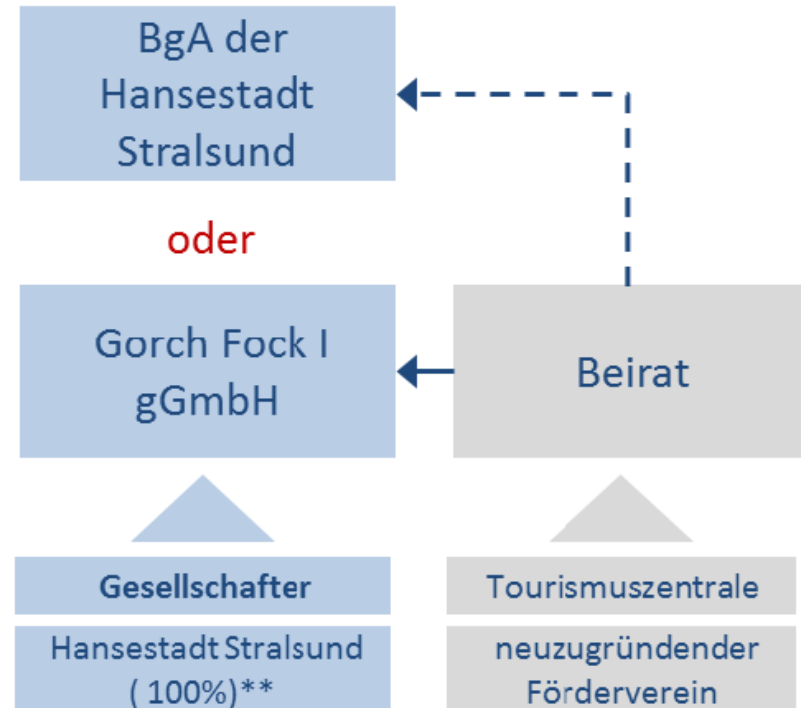


## Stammkapital

Einbringen des Schiffs als Sacheinlage in das Stammkapital in Höhe des Zeitwertes zum Zeitpunkt der Einlage. Ist dann erneut gutachterlich festzustellen.\*

\* Annahme für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:  
*Kaufpreis + 55% der schiffsseitig als wertsteigernd angenommenen Investitionen*

\*\* ggf. vertreten durch städtische Gesellschaft(en), z.B. SWS, Seehafen Stralsund und/oder KHM



## 6 **Finanzielle Aspekte**

- a Anschaffungskosten
- b Betriebs- und Unterhaltskosten
- c Abschätzung potentieller Einnahmen
- d Finanzierungsplan

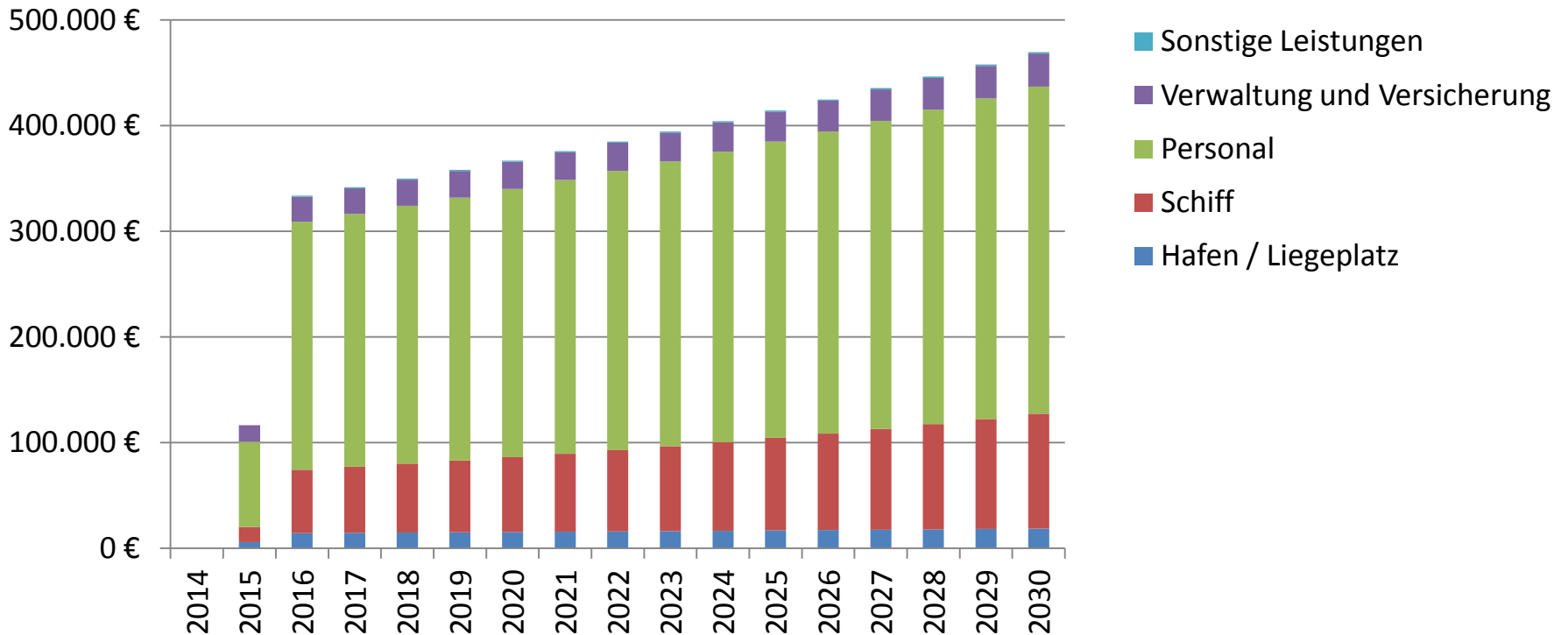


## Anschaffungskosten

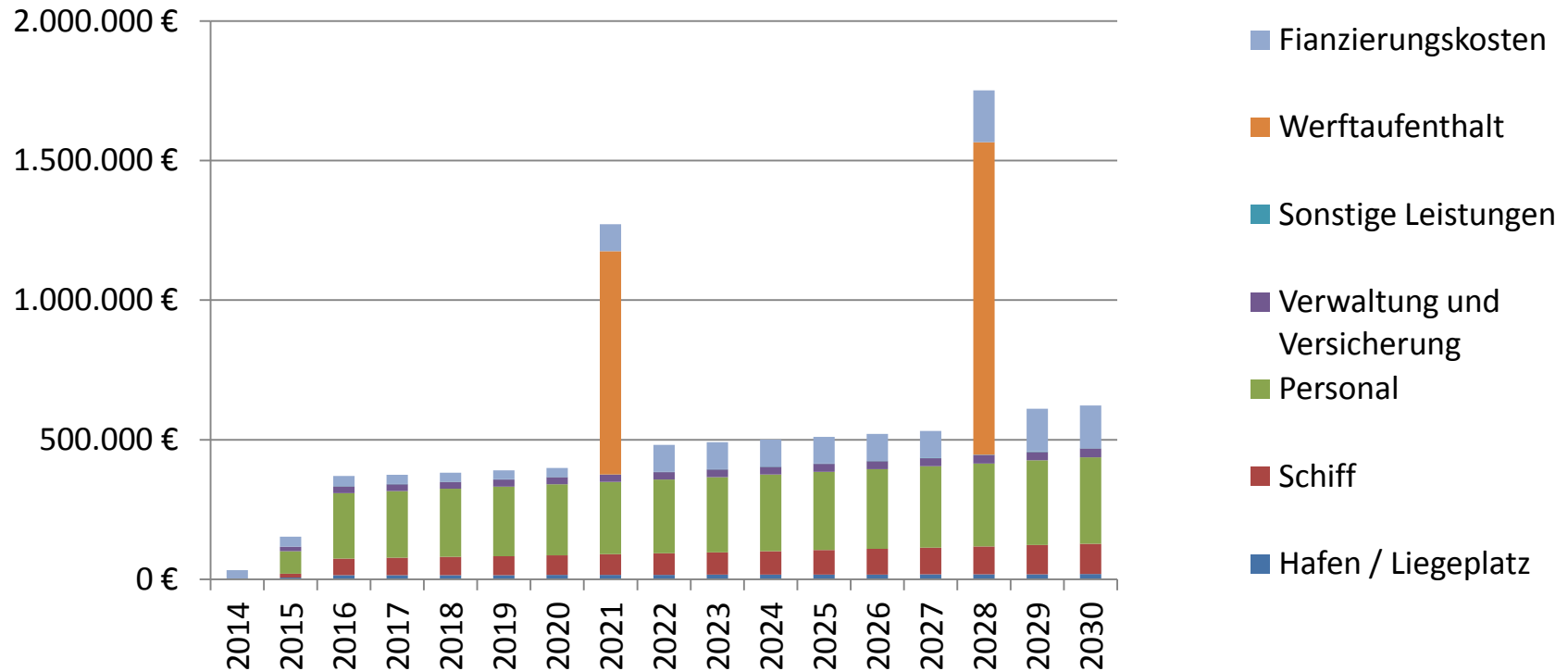
	Von	Mittel	Bis
Kaufpreis Schiff	401.144 €	690.572 €	980.000 €
Sanierung Schiff	3.131.789 €	3.131.789 €	3.131.789 €
Sanierung Liegeplatz	238.884 €	238.884 €	238.884 €
<b>Summe</b>	<b><u>3.771.817 €</u></b>	<b><u>4.061.245 €</u></b>	<b><u>4.350.673 €</u></b>
10 % Eigenanteil	377.182 €	406.125 €	435.067 €
90 % Zuwendung	3.394.635 €	3.655.121 €	3.915.606 €



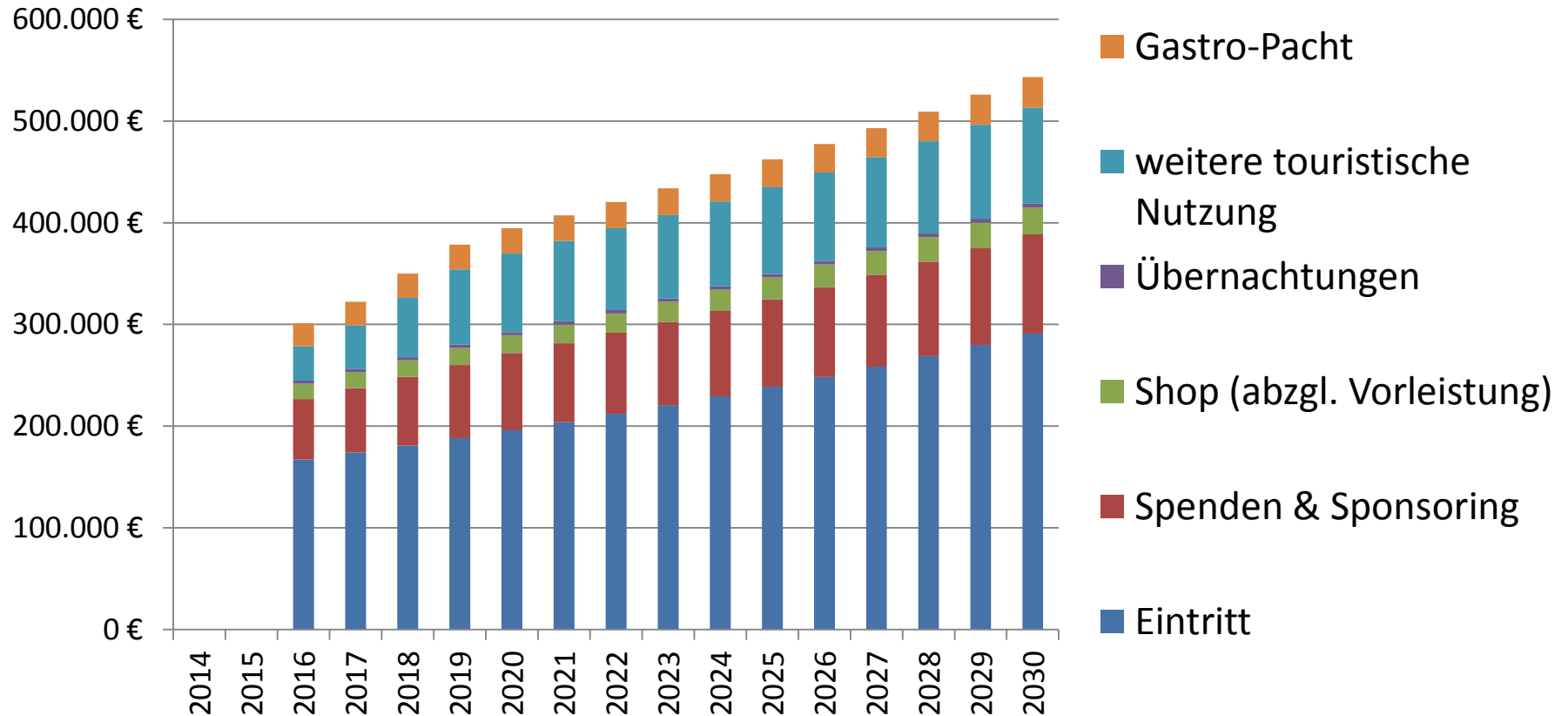
## Betriebskosten (netto) 2016 - 2030



## Betriebskosten einschl. Werftaufenthalte & Finanzierungskosten (netto) 2016 - 2030



## Konservative Einnahmenschätzung



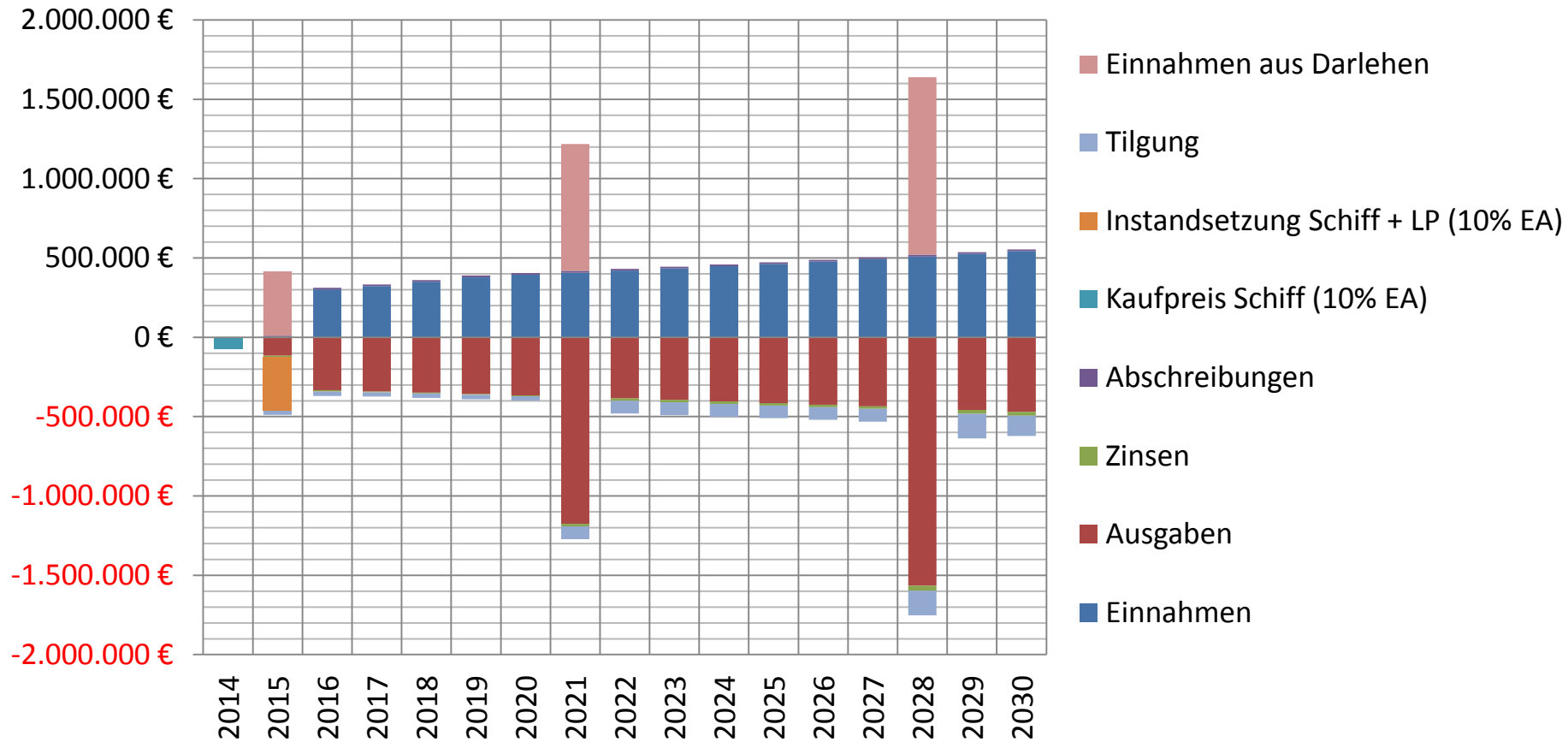


## 6 Wirtschaftlichkeit

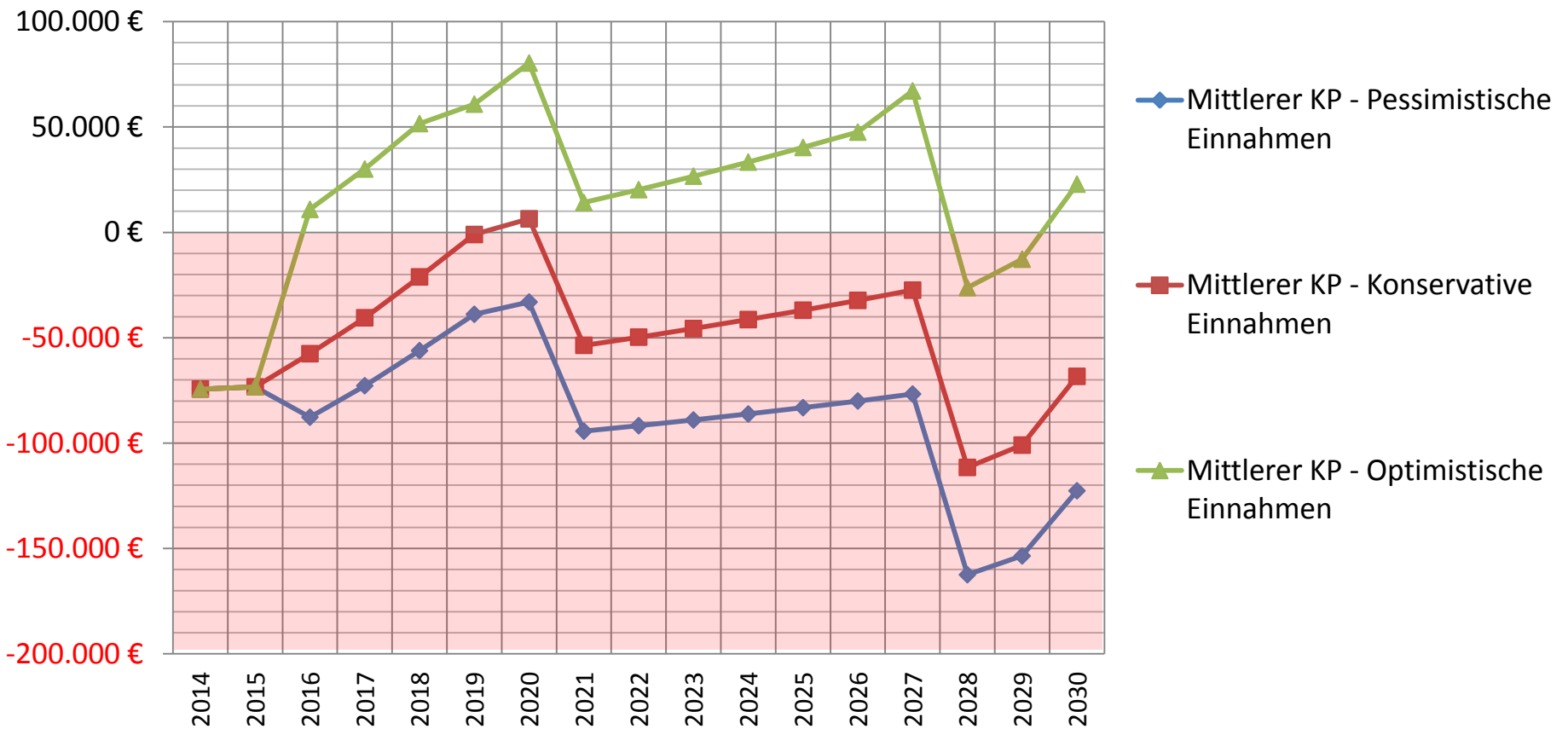
- a Cash Flow Analyse
- b Sensitivitätsabschätzung



## Wirtschaftlichkeit - Übersicht (Mittlerer Kaufpreis, Konservative Einnahmen)



## Netto Cash Flow (Mittlerer Kaufpreis)



## 8 Empfehlungen

1. Die Übernahme und Betrieb der Gorch Fock I als maritim-touristisches Basiszentrum ist
  - **technisch machbar und**
  - **aus Sicht der touristischen Entwicklung der HST sinnvoll und empfehlenswert.**

Die Gorch Fock I lässt sich mit der angestrebten Nutzung nahtlos in das touristische Angebot der HST einbinden.

2. Kauf, Unterhalt und Betrieb erfordern ein
  - **erhebliches und langfristiges Engagement personeller und finanzieller Art,** wobei die finanziellen Aufwendungen maßgeblich von der Erstinvestition in Reparatur und Instandsetzung bestimmt werden

3. Über den betrachteten Zeitraum der Nutzung (2+15 Jahre) ist mit einem jährlichen **Zuschussbedarf zwischen 50.000 - 90.000 Euro pro Jahr** zu rechnen.

