

Modellrechnung für Modell B

Umnutzung von einem öffentlichen Strandbad zu einem attraktiven „freien Seezugang mit Gastronomie“

Innovatives Umwandlungskonzept

1. Abbruch der veralteten Anlagen
2. Freier und kostenloser Seezugang ganzjährig
3. Parkplatzbewirtschaftung (Schranken, Automaten)
4. Kleingastronomie als Strandbar direkt am Ufer (Pachtbetrieb)
5. Kleine See-Sauna direkt am Ufer (mit Strandbar verpachtet)
6. WC, Umkleiden und Duschen in der Strandbar

Zur Orientierung der wirtschaftlichen Machbarkeit dient eine **Modellrechnung**, die von folgenden Prämissen ausgeht:

- Die Finanzierung der Investition übernimmt die Gemeinde mit wesentlicher Unterstützung des Tourismusverbandes (inkl. Region) und des Landes Kärnten (im Rahmen der erwähnten Förderaktion. Sollte sich ein heimischer Unternehmer (z.B. Hotelier) an der Investition beteiligen und sich dadurch den Betrieb der Strandbar sichern, ist ein PPP (Public Private Partnership)-Modell möglich.
- Die Gemeinde wickelt das gesamte Projekt (Errichtung, Parkplatzbewirtschaftung etc.) über einen ausgegliederten Rechtsträger ab (private GmbH im Eigentum der Gemeinde) und ist damit vorsteuerabzugsberechtigt.
- Die Erlöse der Parkraumbewirtschaftung bleiben bei der Gemeinde.
- Die Erlöse der Gastronomie und See-Sauna bleiben beim Pächter.
- Die Pflege und Wartung der gesamten Anlage übernimmt der Pächter.
- Die Nebenkosten wie Grundsteuer, Nutzungsentgelte für den See-Eigentümer, Versicherungen übernimmt der Pächter.
- Als Gegenleistung fungiert eine symbolische Pacht (an die Gemeinde).

Veraltetes Gemeinde-Strandbad (Ist Zustand)

- 20.000 Eintritte pro Jahr, Pächter kassiert Eintrittserlöse (Saison- und Tageskarten)
- € 3.000,- Pachteinnahmen für die Gemeinde
- Nebenkosten für Grundsteuer, Versicherungen, Pacht See-Eigentümer, Wasser/Kanal, etc., welche vom Pächter getragen werden betragen ca. € 7.000,-
- 100 Parkplätze ohne Einnahmen

Investitions-Bedarf & Finanzierung (Umwandlung)

- Abbrucharbeit und Entsorgung
- Parkraumbewirtschaftungssystem (Schranken, Kassenautomat)
- Kleingastronomie mit See-Sauna
- Gärtnerische Gestaltung

Schätzung der Gesamtkosten: € 1,0 Millionen (ohne USt.)

Finanzierung durch Förderungen:	Förderung des Landes Kärnten	€ 0,25 Mio.
	Förderung durch Tourismusverband und Region	€ 0,35 Mio.
	<u>Finanzierung durch die Gemeinde:</u>	<u>€ 0,40 Mio.</u>
	Summe	€ 1,00 Mio.

Einnahmen (zukünftig)

Einnahmen der Gemeinde werden erzielt durch

- Parkplatzerlöse und
- Pachterlöse von der Gastronomie und der See-Sauna

Parkplatzerlöse:

100 Parkplätze

7.000 Einfahrten im Jahr (Automat mit Stundenpreis € 0,8)

€ 2,50 Durchschnittspreis pro PKW pro Einfahrt = € 17.500,- (inkl. USt.)

Die Parkraumbewirtschaftung erreicht Einnahmen in Höhe von rund € 14.500,- netto (ohne USt.)

Pachterlöse Gastronomie und See-Sauna:

Um die Qualität in den Mittelpunkt zu stellen und da der Pächter die Pflege/Wartung des freien Seezuganges, sowie der Parkplätze und alle Nebenkosten übernimmt, ist nur eine symbolische Pacht angedacht. Daher werden die Pachterlöse mit € 1,- angesetzt.

Ausgaben (zukünftig)

- Betriebskosten der Gastronomie und See-Sauna trägt der Pächter.
- Die Pflege und Wartung der Anlagen und die Nebenkosten übernimmt der Pächter.

Wirtschaftliches Ergebnis für die Gemeinde

Bisher (öffentliches Gemeinde-Strandbad): € 3.000,- Pachteinnahmen

Neu (freier Seezugang): € 1,- Pachteinnahmen und € 14.500,- Parkplatzerlöse.

Dieser Betrag steht der Gemeinde pro Jahr für die Finanzierung der Investition in der Höhe von € 400.000,- zur Verfügung.