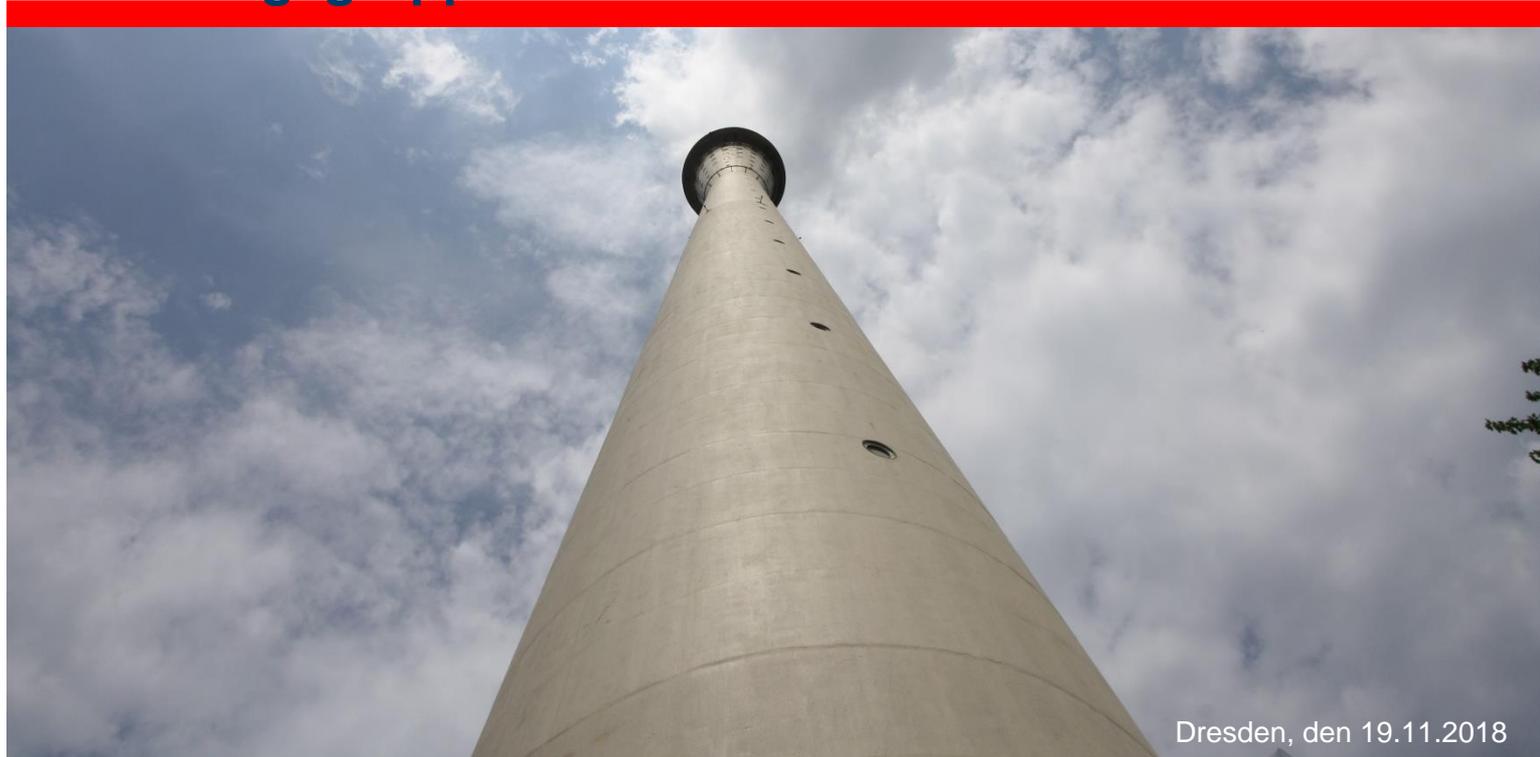


Fernsehturm Dresden

Konzeptstudie

3. Lenkungsgruppe am 19.11.2018



Themenschwerpunkte

- 01 Ausgangssituation**
- 02 Entwicklungsvarianten**
 - planungsrechtliche Vor- und Nachteile
- 03 Marktanalyse**
 - Fernsehtürme in Deutschland
 - Science-Center in Deutschland
 - Museen in Dresden
- 04 Planungskonzept**
 - Flächenlayout
 - Kostenprognose
- 05 Betreiberkonzept**
 - Betreiberkonzept
 - Betriebskostenermittlung
- 06 Weitere Verfahrensschritte**
 - Weitere Entwicklungsideen
 - Kostenermittlung DFMG
 - Verfahrensschritte DFMG

02 Entwicklungsvarianten

planungsrechtliche Vor- und Nachteile

	Mit Gastronomie im Turm	Mit Gastronomie am Fuße des Turms	Mit Gastronomie im Turm und Seilbahn	Mit Gastronomie im Turm, Seilbahn und Televersum / Science Center
Planungsrechtliche Voraussetzung Turm	1. Lage im Außenbereich 2. ggf. Baugenehmigungsverfahren als sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB möglich	1. Lage im Außenbereich 2. ggf. Baugenehmigungsverfahren als sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB möglich	1. Lage im Außenbereich 2. ggf. Baugenehmigungsverfahren als sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB möglich	1. Lage im Außenbereich 2. Planverfahren (Vorhabenbezogener B-Plan) erforderlich 3. im Vorfeld städtebaulicher Wettbewerb 4. Bebauung nicht zulässig (Ausgliederungsverfahren notwendig)
Planungsrechtliche Voraussetzung Verkehrsanlagen und Parkplatz	1. Parkplatz: nach § 35 Abs. 2 BauGB geringfügig erweiterbar (Achtung Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt)	1. Parkplatz: nach § 35 Abs. 2 BauGB geringfügig erweiterbar (Achtung Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt)	1. Parkplatz nicht ausreichend, Erschließung über Seilbahn, Parkplatz am Fuße der Seilbahn 2. Seilbahn: Ausgliederungsverfahren notwendig bzw. Bebauung nicht zulässig 3. Planfeststellungsverfahren inkl. Umweltverträglichkeitsprüfung, ggf. Verfahren zur Linien-/Trassenfindung erforderlich da aktuell Privatflächen betroffen	
Natur – und Umweltschutz	1. Bebauung außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gestattet 2. Nutzungsänderungen, die den Anteil an Wald oder Grünland reduzieren sind nicht gestattet → zusätzliche Bebauung nicht vorgesehen, Anteil an Wald und Grünland wird nicht reduziert	1. Bebauung außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gestattet 2. Nutzungsänderungen, die den Anteil an Wald oder Grünland reduzieren sind nicht gestattet → zusätzliche Bebauung nicht vorgesehen, Anteil an Wald und Grünland wird nicht reduziert	1. Errichtung Bergstation auf den Flurstücken 79/11 und 222/3 naturschutzrechtlich nicht zulässig 2. Naturschutzrechtliche Befreiung gemäß § 67 BNatSchG i.V.m. § 51 Abs. 3 Satz 2 SächsNatSchG kann nicht in Aussicht gestellt werden 3. Geplante Versiegelung widerstrebt den landschaftsplanerischen Zielen, bauliche Verdichtung ist nicht vorzusehen 5. Freiluftspeisung des Elbtals durch die Gründe sind zu erhalten 6. Befreiung nach § 8 LSG-VO i.V.m. § 67 BNatSchG kommt nicht in Betracht, da notwendige gesetzliche Voraussetzungen nicht vorliegen 7. Ausgliederungsverfahren notwendig, laut Umweltamt sehr fraglich 8. Gem. § 33 Abs. 1 BNatSchG sind Veränderungen und Störungen im europäischen Schutzgebiet NATURA 2000 untersagt (Ausnahme: aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art und wenn keine zumutbaren Alternativen möglich sind); nach behördlicher Einschätzung wiegt der touristische Nutzen der Seilbahn die Eingriffe in die Natur nicht auf → Planungsrechtliches Risiko	
Annahme Besucherzahlen	230.000	260.000	300.000	450.000

03 Marktanalyse

Geöffnete Fernsehtürme in Deutschland über 200 m*

Fernseh-/Fernmeldeturm	Berliner Fernsehturm	Olympiaturm	Fernsehturm Stuttgart	Rheinturm	Fernmeldeturm Mannheim
Ort	Berlin	München	Stuttgart	Düsseldorf	Mannheim
Eigentümer	Deutsche Funkturm GmbH	Landeshauptstadt München	Südwestrundfunk	Deutsche Funkturm GmbH/ Stadt Düsseldorf	Deutsche Funkturm GmbH
Betreiber (*weitere)	Gastronomiegesellschaft mbH	Turm: Olympiapark München GmbH, Gastro: Arena One GmbH	Leonhardts GmbH & Co. KG	Hamburger Centro Hotel Group	Dreh-Restaurant SKYLINE, Holger Polomski
öffentlich zugänglich	ja	ja	ja	ja	ja
Nutzung	technische Nutzung Aussichtsplattform gastronomische Nutzung	technische Nutzung Aussichtsplattform Gastronomie & Rockmuseum	technische Nutzung Aussichtsplattform gastronomische Nutzung	technische Nutzung Aussichtsplattform gastronomische Nutzung	technische Nutzung Aussichtsplattform gastronomische Nutzung
Nutzung im direkten Umfeld	touristische Nutzungen sämtliche Nutzungen im Innenstadtbereich	touristische Nutzung Sport- und Eventstätte Olympiapark "Erholungsgebiet"	touristische Nutzungen "Erholungsgebiet" Sportsstätten	touristische Nutzung sämtliche Nutzungen im Innenstadtbereich	touristische Nutzung Erholungsgebiet Luisenpark Sportanlagen
Lage	Stadtmitte	circa 7 km vom Stadtzentrum	circa 6 km vom Stadtzentrum	circa 1,6 km vom Stadtzentrum	circa 2-3 km vom Stadtzentrum
ÖPNV Anbindung	+++	++	++	++	+
Bewertung Lage	+++	++	++	+++	++
Besucherszahl	circa 1,2 - 1,5 Mio.	circa 600.000	2016: über 500.000 2017: 460.000	circa 300.000	50.000 - 55.000
Ticketpreise (ein Erwachsener)	15,50 €	7,00 €	7,00 €	9,00 €	7,00 €
Öffnungszeiten	9 - 24 Uhr	9 - 24 Uhr	9 - 23 Uhr	10 - 24 Uhr	10 - 24 Uhr
Anmerkungen	40 % Nationales Publikum (10% Berliner) 60 % Internationales Publikum	Großenteils Internationales Publikum ¹⁾	Mehrheitlich Stuttgarter Publikum ²⁾		stabile Besucherszahl 50% der Besucher sind Anwohner der Rhein-Neckar Metropole (2,3 Mio.)

* Der Florianiturm in Düsseldorf ist aufgrund von Sanierungsarbeiten aktuell geschlossen.

(Anbindung ÖPNV: +++ Überregional, U-/S-Bahn, Tram, Bus; ++ U-/S-Bahn, Tram, Bus; + Tram und Bus; - Bus)

03 Marktanalyse

Geschlossene Fernsehtürme in Deutschland über 200 m

Fernseh-/Fernmeldeturm	Heinrich-Hertz-Turm / Telemichel	Europaturm / „Ginnheimer Spargel“	Fernmeldeturm Nürnberg	Colonius	Fernsehturm Dresden
Ort	Hamburg	Frankfurt am Main	Nürnberg	Köln	Dresden
Eigentümer	Deutsche Funkturm GmbH	Deutsche Funkturm GmbH	Deutsche Funkturm GmbH	Deutsche Funkturm GmbH	Deutsche Funkturm GmbH
Betreiber (*weitere)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
öffentlich zugänglich	nein	nein	nein	nein	nein
Nutzung	technische Nutzung	teschnische Nutzung	technische Nutzung	technische Nutzung	technische Nutzung
Nutzung im direkten Umfeld	touristische Nutzung Erholungsgebiet Schanzenpark Messegelände	Bildungseinrichtungen	touristische Nutzungen Sportstätten etc.	"Erholungsgebiet"	Wohngebiet
Lage	circa 2,6 km vom Stadtzentrum	circa 6 km vom Stadtzentrum	circa 5 km vom Stadtzentrum	circa 3,3 km vom Stadtzentrum	circa 11-15 km vom Stadtzentrum (je nach Anfahrtsweg)
ÖPNV Anbindung	++	+	++	++	-
Bewertung Lage	++	+	++	++	-
Besucherszahl	-	-	Bis zur Schließung 100.000 - 200.000	-	-
Grund der Schließung	keine neuen Investoren nach Sanierung gefunden	aufgrund zu hoher Betriebskosten musste nach mehreren Pächterwechseln Gastronomie 1997 geschlossen werden trotz ausgebuchter 210 Sitzplätze; Sanierungskosten zu hoch	aufgrund zu hoher Betriebskosten musste nach mehreren Pächterwechseln Gastronomie 1992 geschlossen werden; Sanierungskosten zw. 12 - 15 Mio. EUR zu hoch	aufgrund zu hoher Betriebskosten musste Gastronomie 1994 geschlossen werden zu hohe Betriebskosten, kein Betreiber verfügbar	bis dato kein Investor verfügbar*
Anmerkung	* Kosten rund 37 Mio €, 50% durch die Stadt und 50% durch den Bund finanziert *seit Mai 2018 Betreiberausschreibung	* seit 1997 kein neuer Betreiber verfügbar	*seit 2012 Öffentlichkeitsaktion zur Wiedereröffnung	*seit 1994 kein neuer Betreiber verfügbar	* zu hohe Renovierungskosten

03 Marktanalyse

Ausgewählte Science Center in Deutschland

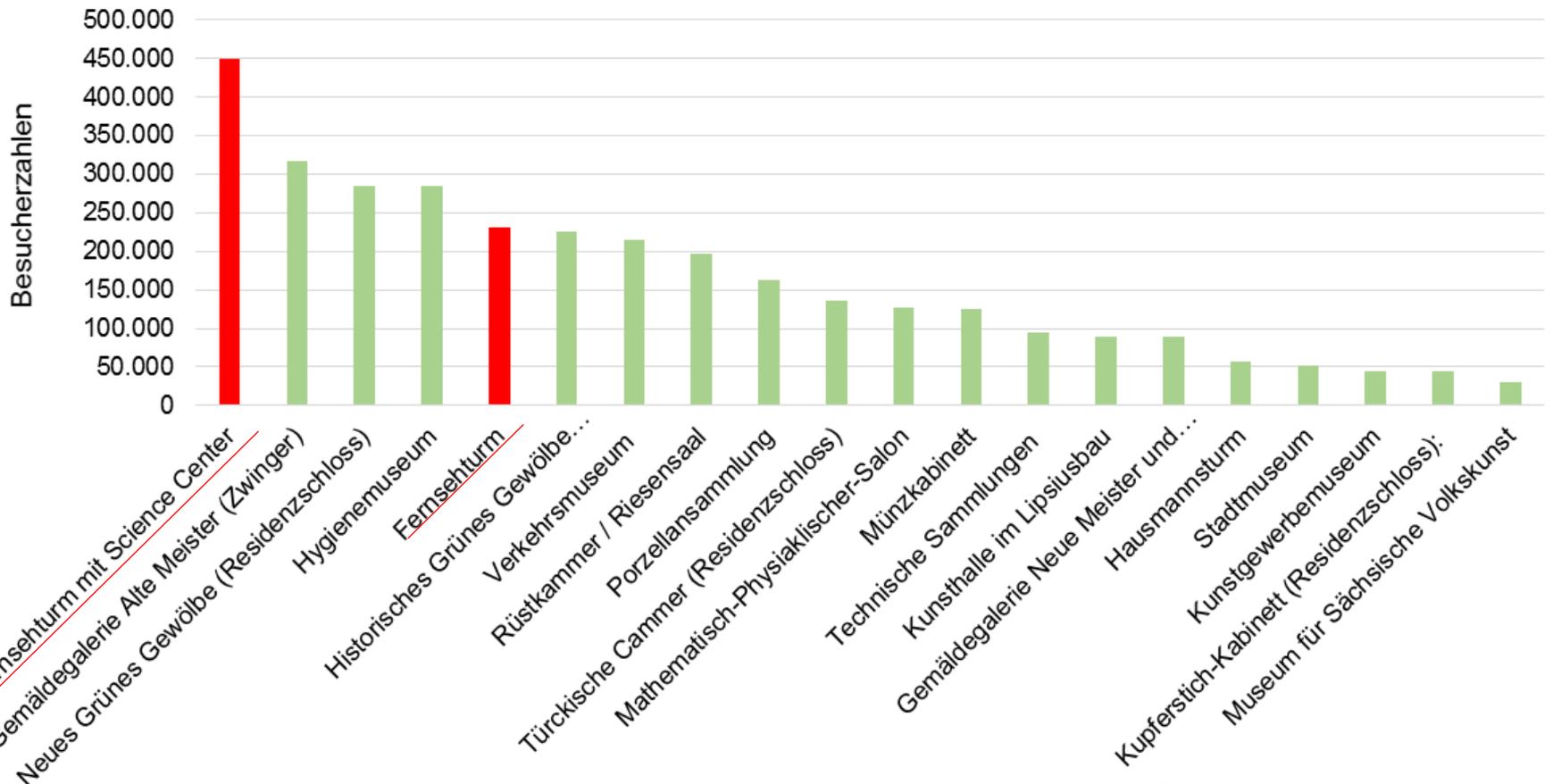
Science Center	Phaeno	Universum	Science Center Spectrum	Imaginata	<i>Technik Museum</i>
Ort	Wolfsburg	Bremen	Berlin	Jena	<i>Sinsheim</i>
Ausstellungsfläche	9.000 m ²	4.000 m ²	1.400 m ²	1.500 m ²	50.000 m ² (30.000m ² Hallenfläche)
Eigentümer	Stiftung phäno	Universum Managementges. mbH	Stiftung Deutsches Technikmuseum Berlin	Imaginata e.V.	Privater Verein
Betreiber (*weitere)	phäno gemeinnützige GmbH				
Nutzung	Dauerausstellung und 350 Experimentierstationen Themengebiete „Leben, Sehen, Energie, Dynamik, Spürsinn, Mathe“	Themengebiete – Expedition Mensch, Expedition Natur und Expedition Technik Entdecker Park und Schaubox für wechselnde Sonderausstellungen	Themengebiete Visuelle Wahrnehmung, Akustik, Mechanik, Elektrizität, Optik, Spiegelsaal, Radioaktivität, Nachrichtentechnik	100 Exponate aus den Bereichen der optischen Täuschungen, Physik und Mathematik experimentiert werden.	Fahrzeugausstellung (Flugzeuge, PKW, ...), Freizeitpark, Spielplatz, Fahr-/Abenteuersimulatoren, eine Sprungbootanlage und IMAX Kino Das Museum ist mit dem Technik-Museum Speyer verbunden
Lage	Stadtmitte	circa 5 km vom Stadtzentrum	circa 4 km vom Stadtzentrum	circa 2 km vom Stadtzentrum	zw. Mannheim, Heidelberg und Heilbronn
Anbindung ÖPNV	+++	++	++	++	+++
Bewertung Lage	+++	+++	++	++	+++
Besucherszahl	Ø 250.000	Ø 211.000	Ø 200.000	Ø 28.400	600T bis 1. Mio*
Ticketpreise (ein Erwachsener)	14,00 €	16,00 €	8,00 €	8,50 €	16,00 € (21,00 € mit IMAX Kino)
Einwohner	≈ 125.000 Einzugsgebiet Hannover, Braunschweig und Magdeburg: 4,2 Mio.	≈ 566.000	≈ 3,7 Mio.	≈ 110.000	≈ 594.000 (3 Städte: Mannheim, Heidelberg und Heilbronn)
Anmerkung	größte Science Center Deutschlands Zuschuss p.a. durch die Stadt Wolfsburg (Stand 2016): Phaeno gGmbH 25.000, Stiftung Phaeno: 2.030.000	größter Besuchermagnet Bremens Zuschuss p.a. durch die Stadt Bremen: 1,2 Mio. EUR (2017), 1,5 Mio. EUR (2018), Tendenz steigend			* es gibt keine offiziellen Besucherzahlen größtes <u>privates</u> Technikmuseum Europas

(Anbindung ÖPNV: +++ Überregional, U-/S-Bahn, Tram, Bus; ++ U-/S-Bahn, Tram, Bus; + Tram und Bus; - Bus)

03 Marktanalyse

Sehenswürdigkeiten in Dresden

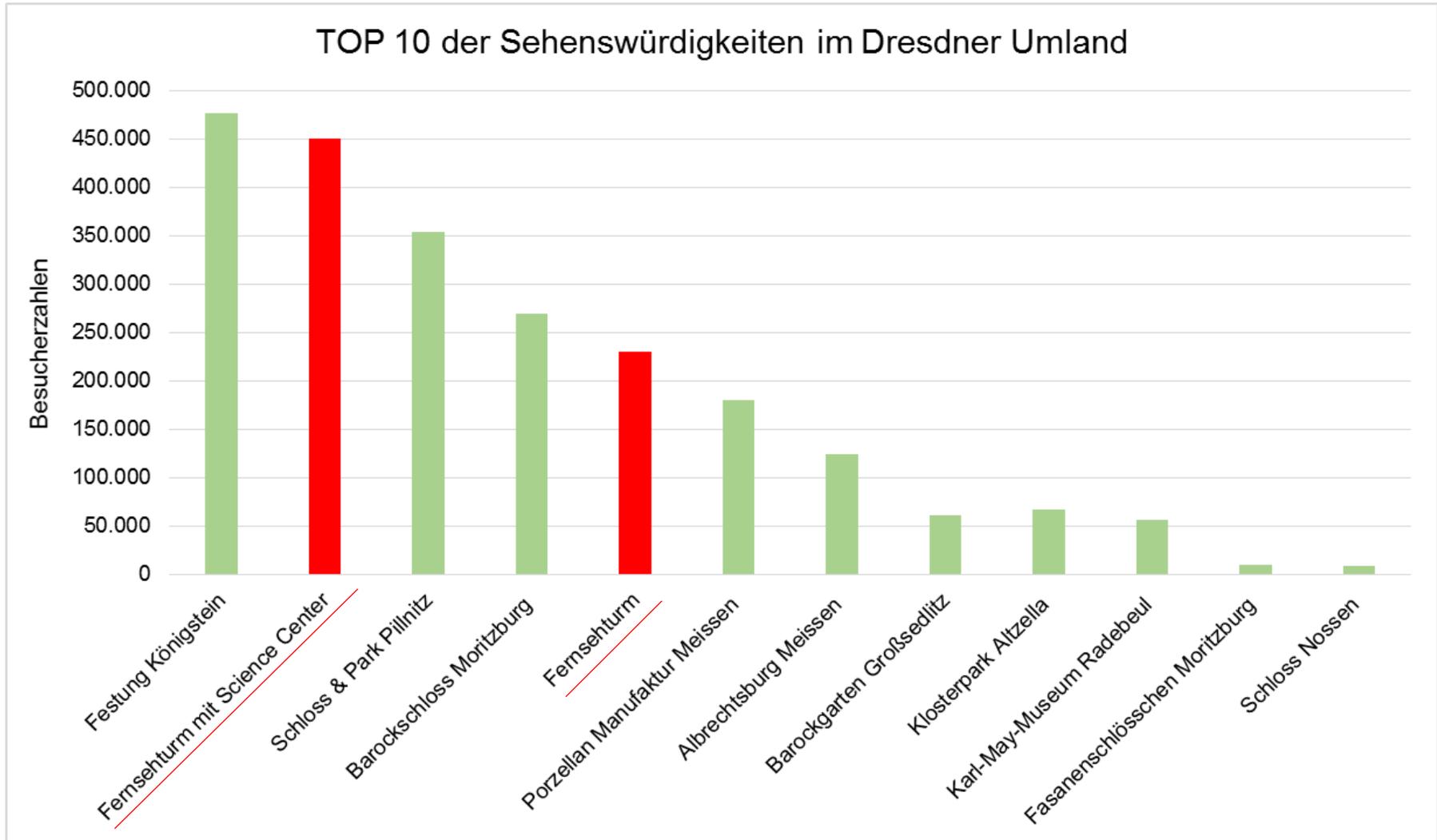
TOP 20 der Sehenswürdigkeiten im Dresdner Stadtgebiet*
(Ohne Frauenkirche)



* Angaben ohne Militärgeschichtliches Museum Dresden und Panometer

03 Marktanalyse

Sehenswürdigkeiten im Dresdner Umland

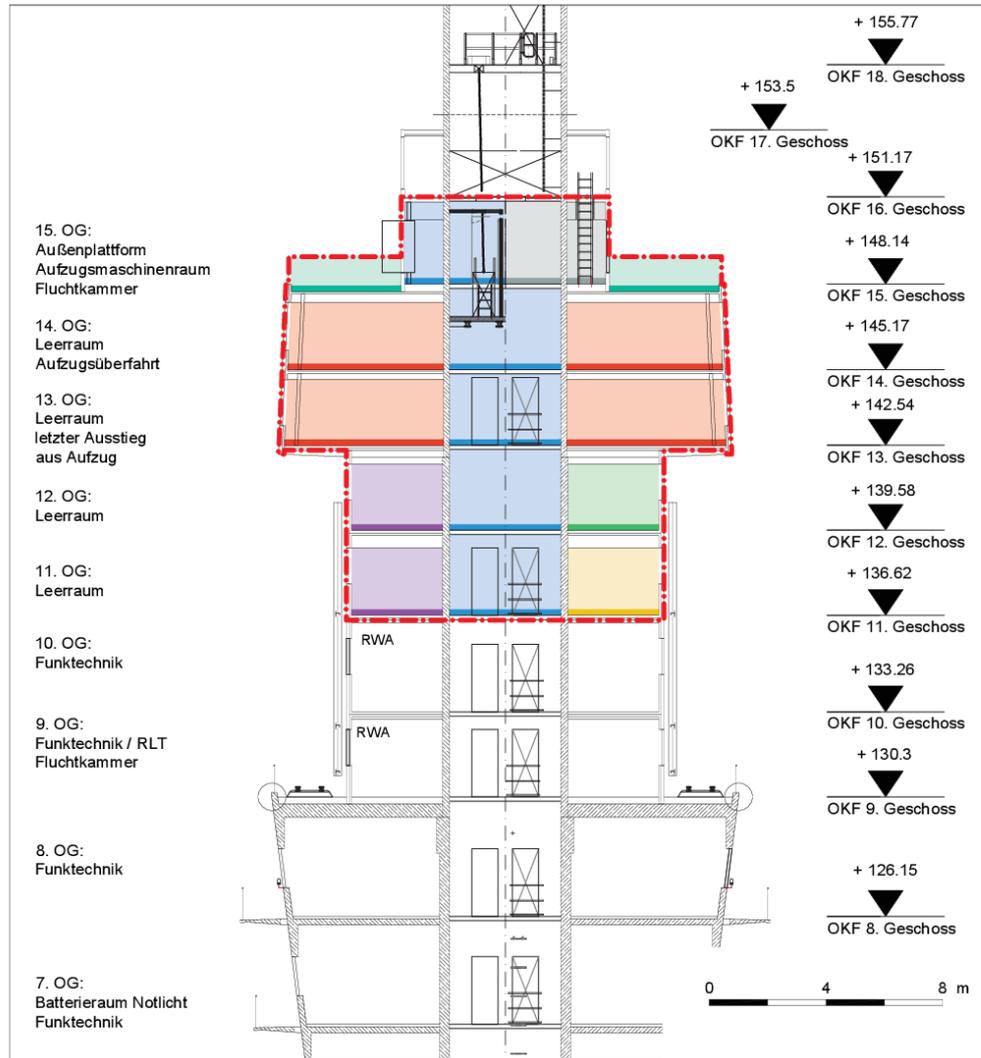


03 Fazit

	1. Gastronomie im Turm	2. Gastronomie am Turmfuß	3. + Seilbahn	4. + Seilbahn + Science Center
■ Baurecht/ Planungsrechtliche Voraussetzung				
■ Erschließung				
■ Investitions- und Zuschussbedarf				
■ Erwartete Besucherzahlen				

04 Planungskonzept

Schnittdarstellung



- 15. OG:
Außenplattform
Aufzugsmaschinenraum
Fluchtkammer
- 14. OG:
Leerraum
Aufzugsüberfahrt
- 13. OG:
Leerraum
letzter Ausstieg
aus Aufzug
- 12. OG:
Leerraum
- 11. OG:
Leerraum
- 10. OG:
Funktechnik
- 9. OG:
Funktechnik / RLT
Fluchtkammer
- 8. OG:
Funktechnik
- 7. OG:
Batterieraum Notlicht
Funktechnik

- + 155.77
OKF 18. Geschoss
- + 153.5
OKF 17. Geschoss
- + 151.17
OKF 16. Geschoss
- + 148.14
OKF 15. Geschoss
- + 145.17
OKF 14. Geschoss
- + 142.54
OKF 13. Geschoss
- + 139.58
OKF 12. Geschoss
- + 136.62
OKF 11. Geschoss
- + 133.26
OKF 10. Geschoss
- + 130.3
OKF 9. Geschoss
- + 126.15
OKF 8. Geschoss

Legende:

Nutzungsflächen

-  Außenplattform
-  Gastronomie
-  Übernachtung
-  Sanitär
-  Küche
-  Personal
-  Lager
-  Service

Technikflächen

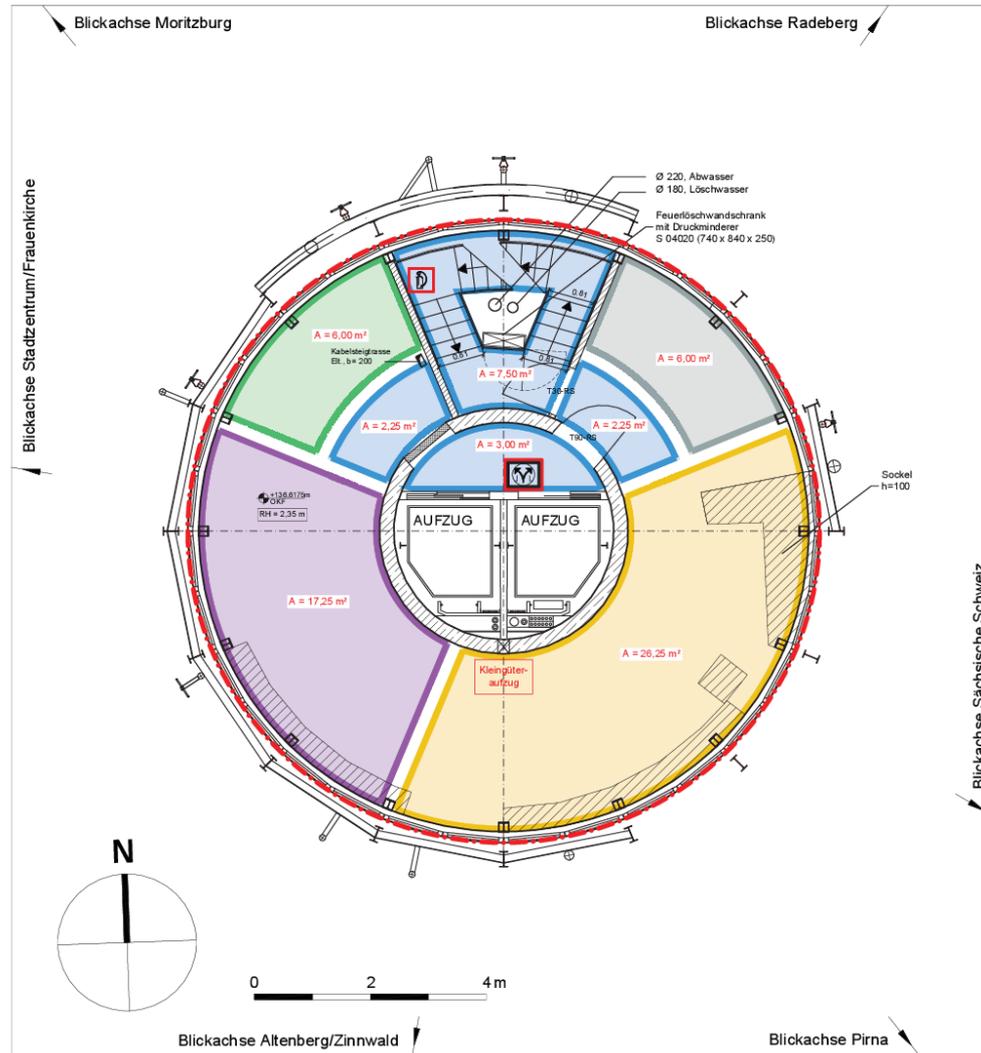
-  Teilflächen für technische Anlagen zur Veru. Entsorgung des Bauwerks

Verkehrsflächen

-  Teilflächen für die horizontale und vertikale Erschließung des Bauwerks

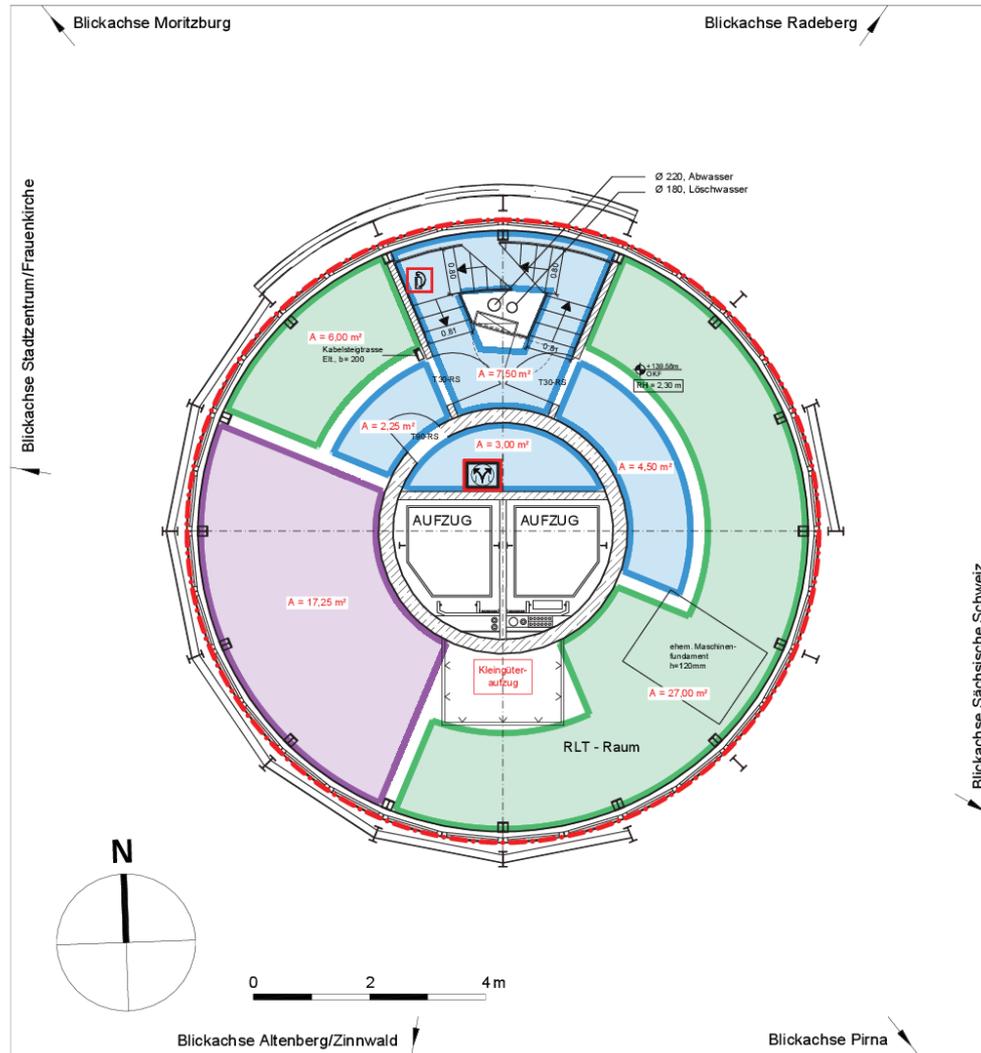
04 Planungskonzept

11. OG



04 Planungskonzept

12. OG



Legende:

Nutzungsflächen

- Außenplattform
- Gastronomie
- Übernachtung
- Sanitär
- Küche
- Personal
- Lager
- Service

Technikflächen

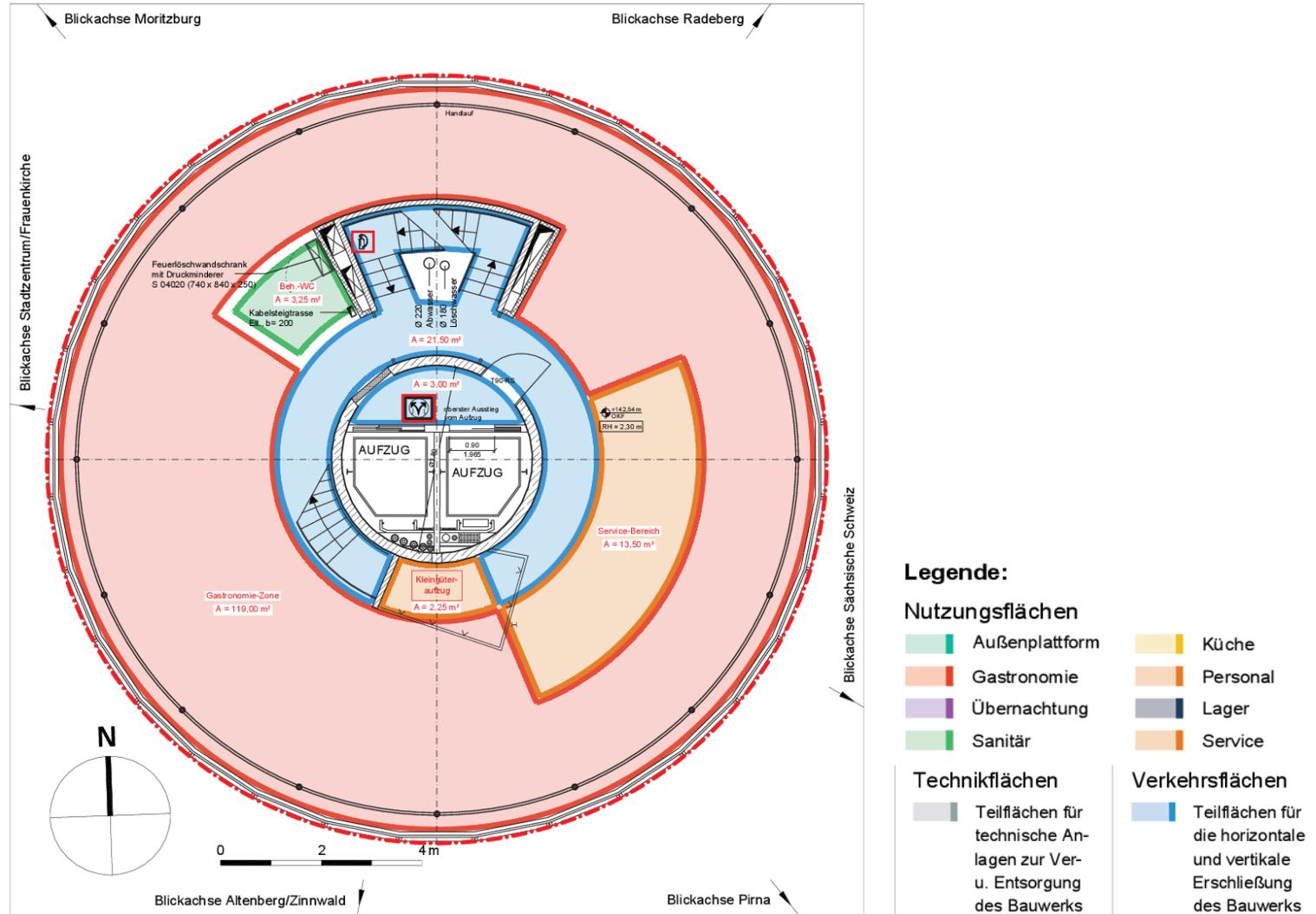
- Teilflächen für technische Anlagen zur Veru. Entsorgung des Bauwerks

Verkehrsflächen

- Teilflächen für die horizontale und vertikale Erschließung des Bauwerks

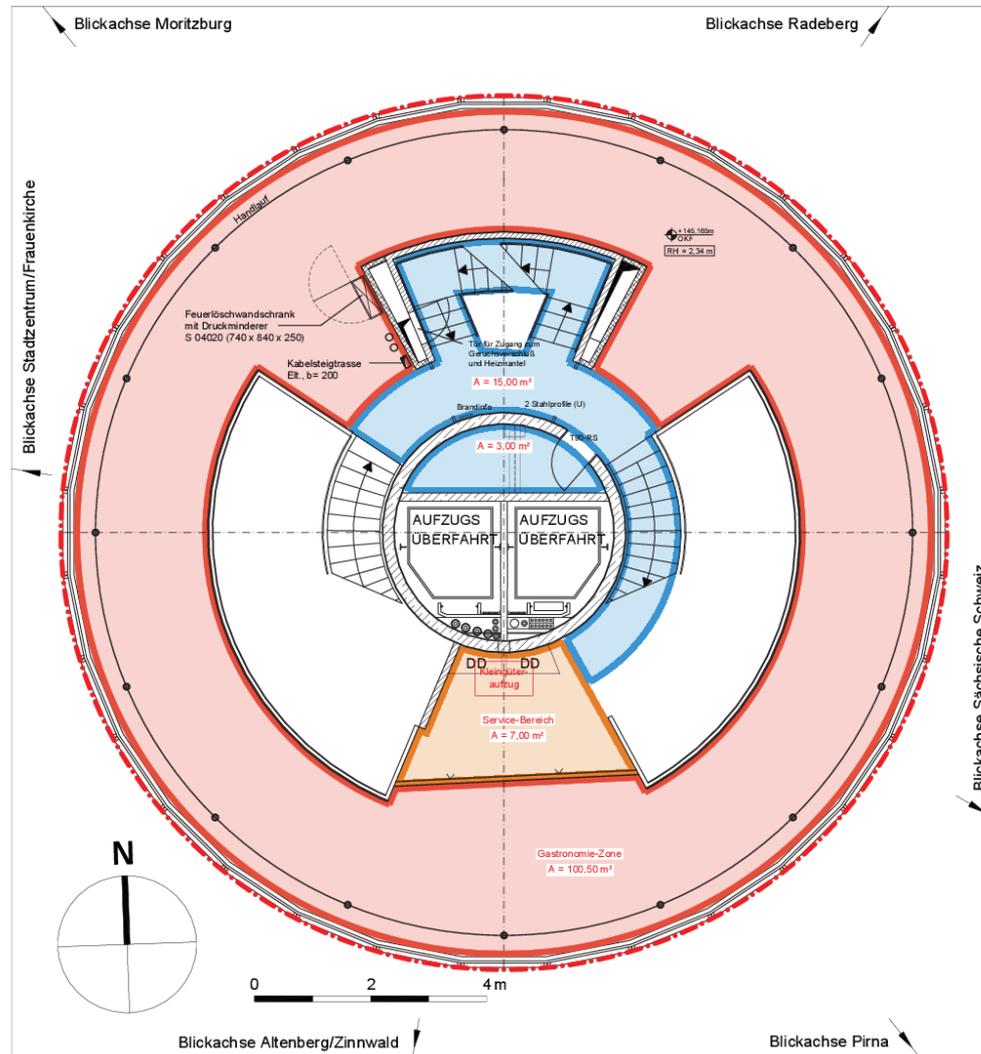
04 Planungskonzept

13. OG



04 Planungskonzept

14. OG



Legende:

Nutzungsflächen

- | | |
|--|--|
|  Außenplattform |  Küche |
|  Gastronomie |  Personal |
|  Übernachtung |  Lager |
|  Sanitär |  Service |

Technikflächen

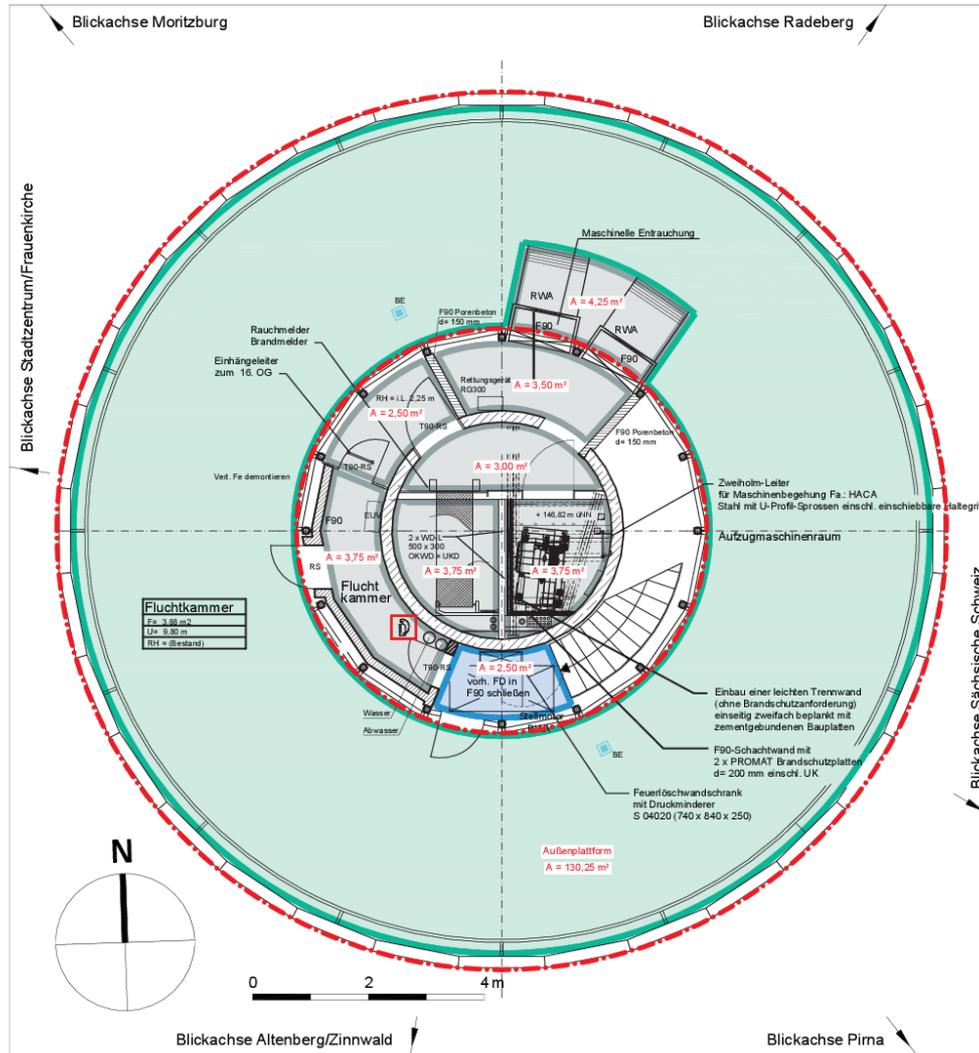
-  Teilflächen für technische Anlagen zur Veru. Entsorgung des Bauwerks

Verkehrsflächen

-  Teilflächen für die horizontale und vertikale Erschließung des Bauwerks

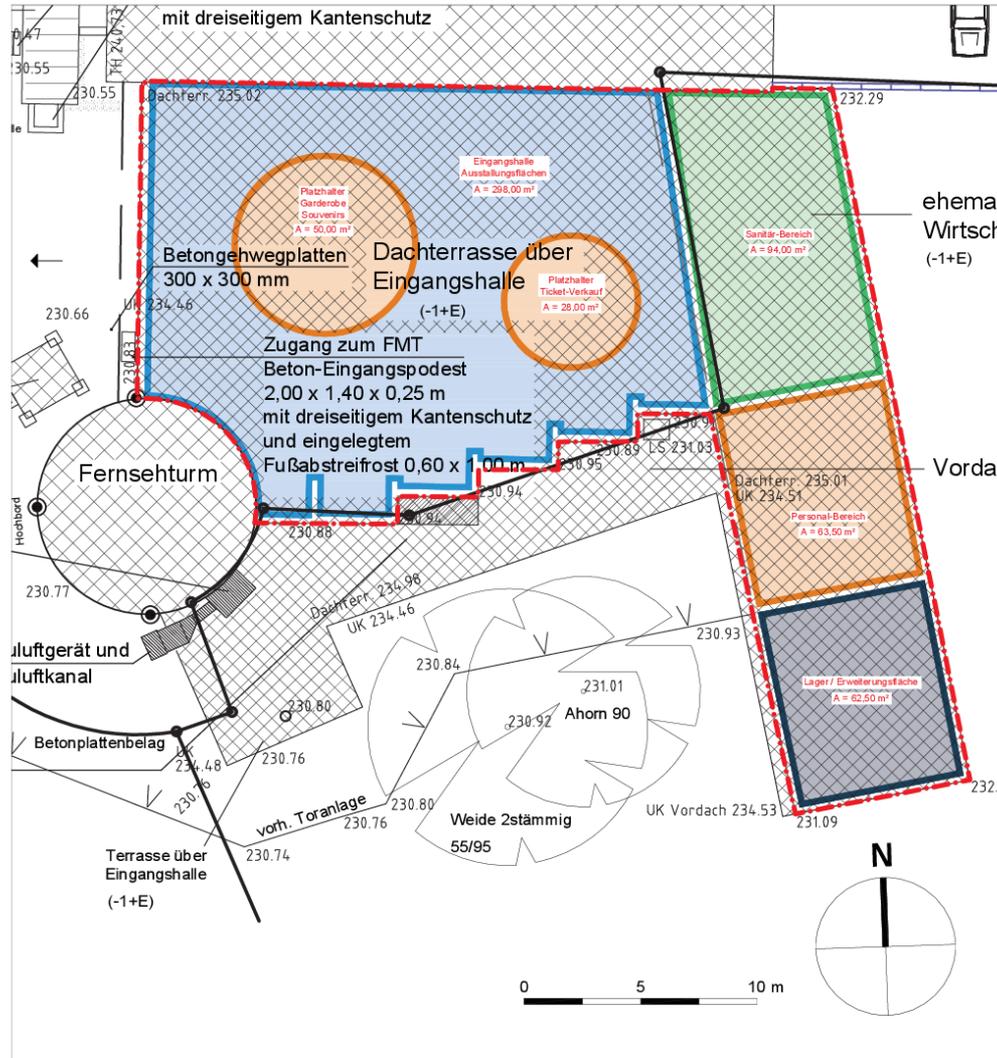
04 Planungskonzept

15. OG - Aussichtsplattform



04 Planungskonzept

Erdgeschoss



Legende:

Nutzungsflächen

- Außenplattform
- Gastronomie
- Übernachtung
- Sanitär
- Küche
- Personal
- Lager
- Service

Technikflächen

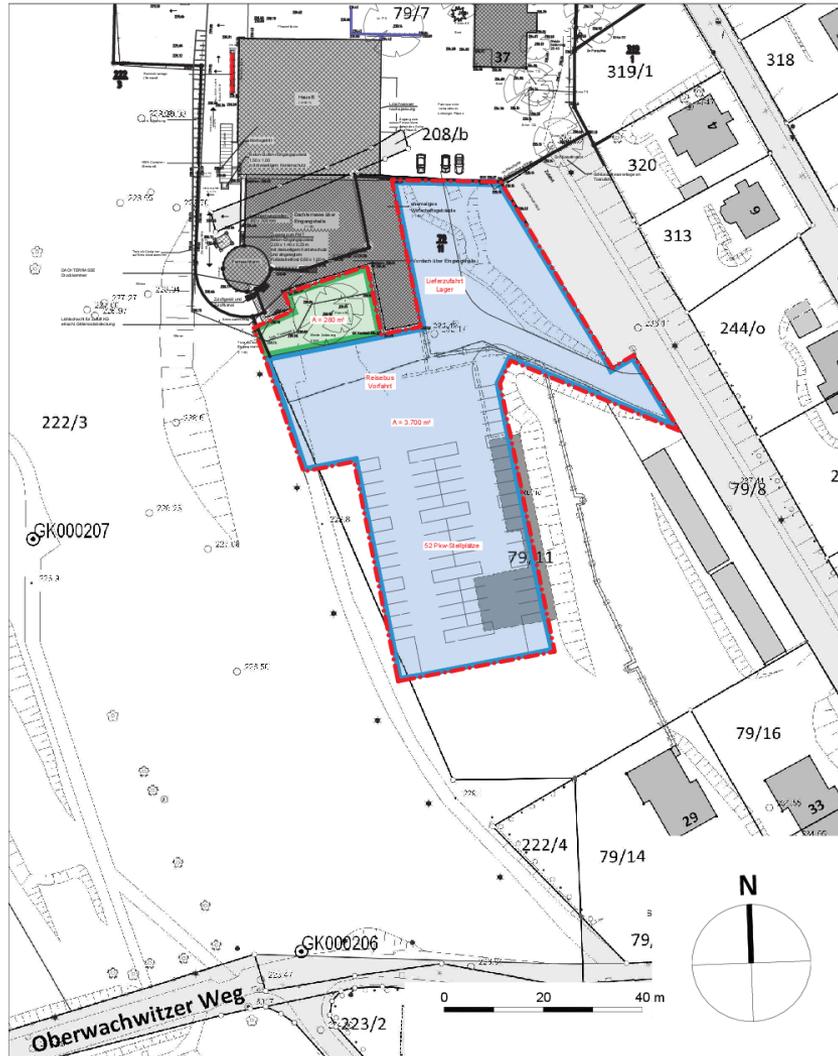
- Teilflächen für technische Anlagen zur Veru. Entsorgung des Bauwerks

Verkehrsflächen

- Teilflächen für die horizontale und vertikale Erschließung des Bauwerks

04 Planungskonzept

Außenbereich



Legende:

Nutzungsflächen

- | | |
|--|--|
|  Außenplattform |  Küche |
|  Gastronomie |  Personal |
|  Übernachtung |  Lager |
|  Sanitär |  Service |

Technikflächen

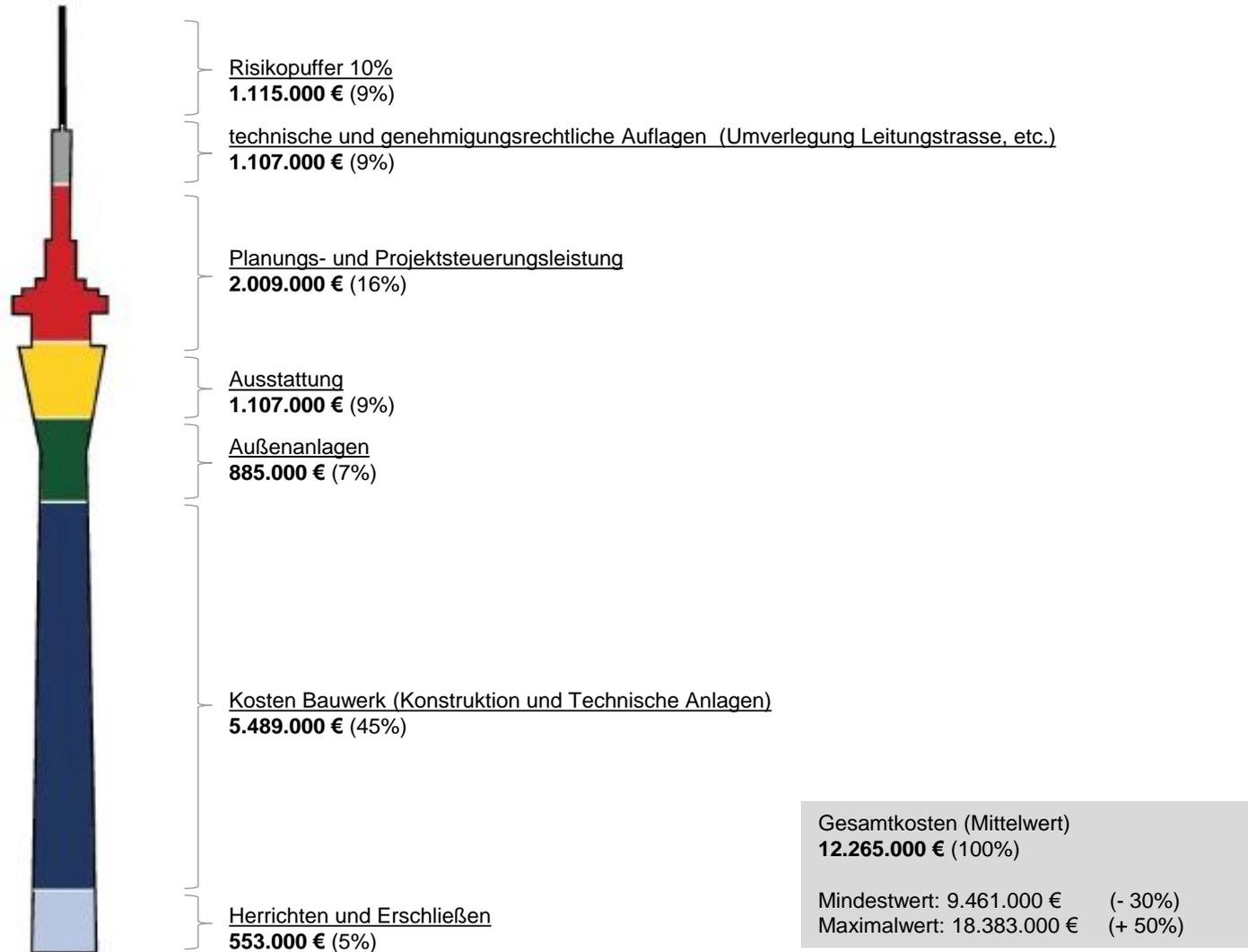
-  Teilflächen für technische Anlagen zur Veru. Entsorgung des Bauwerks

Verkehrsflächen

-  Teilflächen für die horizontale und vertikale Erschließung des Bauwerks

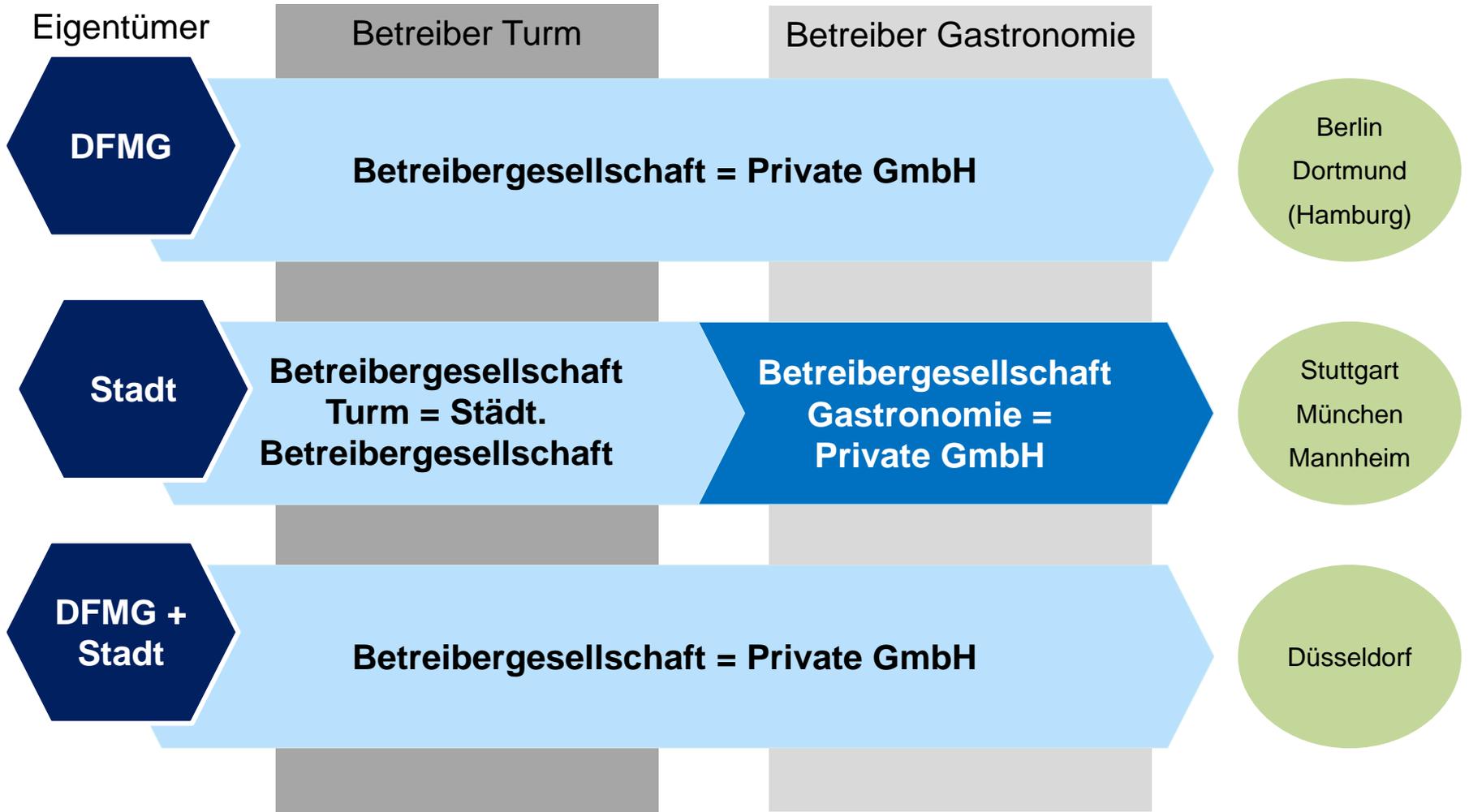
04 Planungskonzept

Kostenprognose nach DIN 276 (Angaben in brutto, Realisierung 2021)



05 Betreiberkonzept

Betreibermodelle



05 Betreiberkonzept

Annahmen für Betreiberkonzept

- 1 Modell Stuttgart (2 Betreiber) oder Modell Berlin (1 Betreiber)**
- 2 Einmaliger Baukostenzuschuss ohne Investitionsrückführung**
- 3 Kein Zuschuss im laufenden Betrieb**
- 4 Im Rahmen der Betriebskosten Instandhaltungsrücklage für Ersatzbeschaffungen einkalkuliert.**
- 5 Öffnungszeiten von 10.00 bis 18.00 bzw. 12.00 bis 20.00 Uhr**
- 6 50% der Fernsehturmbesucher suchen auch die Gastronomie auf**
- 7 Zusätzliches Highlight – Übernachtungsmöglichkeit und Eventverpachtung**

05 Betreiberkonzept

Betriebskostenermittlung_Kennwerte Fernsehturm

Kategorie	Fernsehturm Berlin	Olympiastadion München	Fernsehturm Stuttgart	City Skyliner Dresden	Fernsehturm Dresden
Erwachsene	15,50 €	7,00 €	7,00 €	9,00 €	8,00 €
Kinder (6 bis 15 Jahre)	9,50 €	5,00 €	4,00 €	6,00 €	6,00 €
Kinder bis 4 bzw. 5 Jahre	frei	frei	frei	frei	frei
Ermäßigt	- *	5,00 €	4,00 €	8,00 €	7,00 €
Jahresticket					
Erwachsene	-	-	25,00 €	-	30,00 €
Kinder (6 bis 15 Jahre)	-	-	14,00 €	-	20,00 €
Schulklassen / Gruppen ab 20 Personen pro Person	-	5,00 €	3,00 €	-	5,00 €
Anmerkungen	* 20% Studentenrabatt Fast View Ticket: 19,50 € (Erw) Restaurant Ticket: 19,50 bis 23,50 € (Erw.)				

05 Betreiberkonzept

Betriebskostenermittlung_Kennwerte Fernsehturm

Kategorie	Ticket-Preis (Brutto)	Prozentualer Anteil an Gesamtbesuchern	Anteil Durchschnittspreis
Erwachsene	8,00 €	50 %	4,00 €
Kinder (6 bis 15 Jahre)	6,00 €	25 %	1,50 €
Kinder bis 4 bzw. 5 Jahre	frei	frei	frei
Ermäßigt	7,00 €	10 %	0,70 €
Jahresticket			
Erwachsene	30,00 €	2,5 %	0,75 €
Kinder (6 bis 15 Jahre)	20,00 €	2,5 %	0,50 €
Schulklassen / Gruppen ab 20 Personen pro Person	5,00 €	10 %	0,50 €
Durchschnittlicher Ticket-Preis (brutto)			7,95 €
Durchschnittlicher Ticketpreis (netto)			6,68 €

05 Betreiberkonzept

Betriebskostenermittlung_Kennwerte Übernachtung

Außergewöhnliche Übernachtung im Umkreis von 100 km	Ort	Personen	Übernachtung	Leistungen	Übernachtung brutto	Übernachtung ohne Zusatzleistung (Brutto)
Im Schlawass Lübbenau	Lübbenau	2	1	Inkl. 3-Gänge-Menü	149,00 €	110,00 €
im Baumhaus	Neißeau	2	1	inkl. Frühstück und Sauna Nutzung	298,00 €	230,00 €
Im Baumbett	Neißeau	2	1	inkl. Frühstück und Eintritt Freizeitpark (ca. 15 EUR p.P.)	214,00 €	190,00 €
im Waldsiedlum	Neißeau	2	1	inkl. Dinnershow und Eintritt Freizeitpark (ca. 15 EUR p.P.)	165,00 €	90,00 €
Im Baumhaus	Senftenberger See	2	2	inkl. Frühstückskorb, 2 Stunden Motorboot (ca. 60-70 EUR p. 2h)	480,00 €	170,00 €
Außergewöhnliche Übernachtung im Umkreis von 200 km						
Im Erdhaus	Hildburghausen	2	2	Inkl. Frühstück	349,90 €	165,00 €
Im Hausboot	Brandenburg an der Havel	2	1	inkl. Frühstück	89,00 €	79,00 €
Im schwimmenden Hüttendorf	Eberstedt	2	2	inkl. Frühstück	68,00 €	58,00 €
					Durchschnittlicher Ticket-Preis (brutto)	~136,50 €
					Durchschnittlicher Ticket-Preis (netto)	~115,00 €

05 Betreiberkonzept

Betriebskostenermittlung_Kennwerte Gastronomiebetrieb

Besucherermittlung		Variante I	Variante II	Variante III	Variante IV	Variante V	Variante VI
Gäste pro Jahr im Turm		100.000	110.000	131.000	150.000	200.000	230.000
Besucher Café 50%		50.000	55.000	65.500	75.000	100.000	115.000
Umsatz Speisen pro Gast		5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €
Umsatz Getränk pro Gast		3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €	3,00 €
Erlöse Café		400.000,00 €	440.000,00 €	524.000,00 €	600.000,00 €	800.000,00 €	920.000,00 €
Eventverpachtung		25	27	35	43	60	70
Pacht pro Event		1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €
Erlöse Übernachtung		25.000,00 €	27.000,00 €	35.000,00 €	43.000,00 €	60.000,00 €	70.000,00 €
Betriebskosten	Kostenkennwert						
Warenkosten	26%	112.000 €	123.200 €	146.720 €	168.000 €	224.000 €	257.600 €
Personalkosten	39%	165.750 €	182.130 €	218.010 €	250.770 €	335.400 €	386.100 €
Energiekosten	5,60%	23.800 €	25.218 €	30.186 €	34.722 €	46.440 €	53.460 €
Steuern und Beiträge	2,50%	10.625 €	11.675 €	13.975 €	16.075 €	21.500 €	24.750 €
Betriebskosten	4,50%	19.125 €	19.614 €	23.478 €	27.006 €	36.120 €	41.580 €
Marketingkosten	1,50%	6.375 €	7.005 €	8.385 €	9.645 €	12.900 €	14.850 €
Verwaltungskosten	3,50%	14.875 €	15.645 €	18.727 €	21.541 €	28.810 €	33.165 €
Betriebsergebnis I		72.450 €	82.514 €	99.520 €	115.242 €	154.830 €	178.495 €
Instandhaltung	2,50%	10.625 €	11.675 €	13.975 €	16.075 €	21.500 €	24.750 €
AfA und GWG	0,70%	2.975 €	3.269 €	3.913 €	4.501 €	6.020 €	6.930 €
Zinsen Fremdkapital	1,00%	4.250 €	4.670 €	5.590 €	6.430 €	8.600 €	9.900 €
Pacht/Leasing	8,50%	36.125 €	39.695 €	47.515 €	54.655 €	73.100 €	84.150 €
Betriebsergebnis		18.475,00 €	23.204,50 €	28.526,50 €	33.580,50 €	45.610,00 €	52.765,00 €
in Prozent		4,35%	4,97%	5,10%	5,22%	5,30%	5,33%

05 Betreiberkonzept

Betriebskostenermittlung Modell Stuttgart_Gesamt



Besucherermittlung	Variante I	Variante II	Variante III	Variante IV	Variante V	Variante VI
Gäste pro Jahr im Turm	100.000	110.000	131.000	150.000	200.000	230.000
Umsatz pro Person	6,68 €	6,68 €	6,68 €	6,68 €	6,68 €	6,68 €
Erlöse Aufzugsfahrten	668.000,00 €	734.800,00 €	875.080,00 €	1.002.000,00 €	1.336.000,00 €	1.536.400,00 €
Erlöse Parkplatz	29.400,00 €	32.340,00 €	38.514,00 €	44.100,00 €	58.800,00 €	67.620,00 €
Übernachtung pro Zimmer	30	35	40	50	60	75
Umsatz pro Übernachtung	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €
Erlöse Übernachtung	6.900,00 €	8.050,00 €	9.200,00 €	11.500,00 €	13.800,00 €	17.250,00 €
Erlöse Verpachtung Gastro	36.125,00 €	39.695,00 €	47.515,00 €	54.655,00 €	73.100,00 €	84.150,00 €
Betriebskosten						
Personalkosten	280.000 €	280.000 €	280.000 €	280.000 €	280.000 €	280.000 €
Sonstige Betriebskosten	477.000 €	484.000 €	490.000 €	503.000 €	529.000 €	547.000 €
Marketingkosten	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Pacht DFMG	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Betriebsergebnis	-216.575,00 €	-149.115,00 €	309,00 €	129.255,00 €	472.700,00 €	678.420,00 €
in Prozent	-29%	-18%	0%	12%	32%	40%

05 Betreiberkonzept

Betriebskostenermittlung Modell Berlin/Hamburg_Gesamt



Besucherermittlung	Variante I	Variante II	Variante III	Variante IV	Variante V	Variante VI
Gäste pro Jahr im Turm	100.000	110.000	131.000	150.000	200.000	230.000
Umsatz pro Person	6,68 €	6,68 €	6,68 €	6,68 €	6,68 €	6,68 €
Erlöse Aufzugsfahrten	668.000,00 €	734.800,00 €	875.080,00 €	1.002.000,00 €	1.336.000,00 €	1.536.400,00 €
Erlöse Parkplatz	29.400,00 €	32.340,00 €	38.514,00 €	44.100,00 €	58.800,00 €	67.620,00 €
Übernachtung pro Zimmer	30	35	40	50	60	75
Umsatz pro Übernachtung	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €	115,00 €
Erlöse Übernachtung	6.900,00 €	8.050,00 €	9.200,00 €	11.500,00 €	13.800,00 €	17.250,00 €
Betriebsergebnis Gastronomie	50.000,00 €	63.000,00 €	76.000,00 €	88.000,00 €	119.000,00 €	134.000,00 €
Betriebskosten						
Personalkosten	280.000 €	280.000 €	280.000 €	280.000 €	280.000 €	280.000 €
Sonstige Betriebskosten	477.000 €	484.000 €	490.000 €	503.000 €	529.000 €	547.000 €
Marketingkosten	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Pacht DFMG	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Betriebsergebnis	-202.700,00 €	-125.810,00 €	28.794,00 €	162.600,00 €	518.600,00 €	728.270,00 €
in Prozent	-27%	-15%	3%	14%	34%	41%

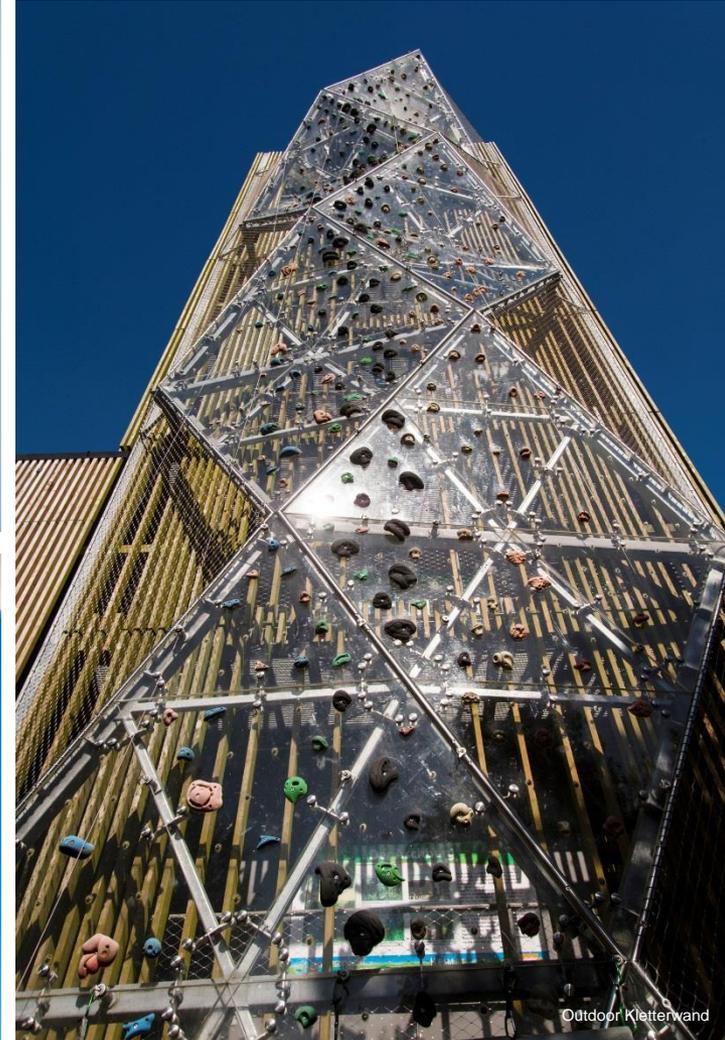
06 Weitere Verfahrensschritte

Weitere Entwicklungsideen



06 Weitere Verfahrensschritte

Weitere Entwicklungsideen



06 Weitere Verfahrensschritte

Kostenrahmen für Baumaßnahmen zur Wiedereröffnung

Geplante Baumaßnahme	Angesetzte Kosten (Netto)	Studie
Abbruch Bestandsgebäude	432.078,36 €	(STESAD)
Sanierung Turm/Foyer/Eingang	6.741.752,64 €	(STESAD)
Aufzüge	1.165.523,75 €	(STESAD)
Außenbereich	162.000,00 €	(GREBNER)
Verkehrerschließung	303.750,00 €	(GREBNER)
Medienschließung	12.150,00 €	(GREBNER)
Parkplatz/Parkhaus	2.895.750,00 €	(GREBNER)
Ausgleichsmaßnahme (BNatSchG)	277.377,40 €	(STESAD)
Zwischensumme 1:	11.990.382,16 €	
<i>In den Studien unberücksichtigte Zusatzkosten:</i>		
Verlegung Kundentechnik	1.000.000,00 €	
Brandschutztechnische Abschottung der HF-Kabel	1.500.000,00 €	
Neubau Gebäude für Küche	1.165.523,75 €	
Herrichtung Aufzugsschacht für Feuerwehraufzüge	2.000.000,00 €	
Fassadenerneuerung Restaurantgeschosse	1.000.000,00 €	
Zwischensumme 2:	18.655.905,91 €	
Baunebenkosten (25%)	4.663.976,48 €	
Zwischensumme 3:	23.319.882,39 €	
Baukostensteigerung für 3 Jahre (10%)	2.331.988,24 €	
Gesamtsumme:	25.651.870,63 €	

06 Weitere Verfahrensschritte

Meilensteine

ab 2019

Grundsatzbeschluss Stadtrat

Klärung der grundsätzlichen Förderfähigkeit:

- Einbindung der Bundesbeauftragten für Kultur und Medien
- Erarbeitung denkmalfachliche Begründung durch LfD und Amt 41 (Gutachten zur nationalen Bedeutung des Denkmals Dresdner Fernsehturm)
- Festlegung einer Förderstruktur der drei Zuwendungsgeber (Grundsätzliche Festlegungen zu förderfähigen Kosten und Antragstellung)

Beantragung vorzeitiger Maßnahmenbeginn:

- LOI (Bund, Stadt, Land)

Klärung der Betreiberfrage:

- Werbung auf Expo-Real vom 07. bis 09. Oktober 2019 in München
- Ausschreibung Betreiber

Projektsteuerung und Planungsleistungen bis LPH 4:

- Antrag auf vorgezogene Planungskosten (Klärung der Vorfinanzierung der Ausschreibungs- und Planungsleistungen)
- Auswahl Verfahrensbüro zur Steuerung öffentlicher Vergabeverfahren
- Ausschreibung und Auswahl Projektsteuerer und Planungsbüros
- Gebäudeplanung bis einschließlich Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) (Vorlage der detaillierten Kostenberechnung, Baugenehmigungsverfahren, Klärung Grundstücksfragen bzgl. Lage der Gebäudeteile)

Stadtratsbeschluss zur Förderung auf Basis LPH 4:

- Grundlage für Haushaltsplanung 2021/22

Förderung:

- Förderantrag auf Basis Leistungsphase 4
- Förderbescheid Bund und Land

Planung und Ausführung:

- Erstellung Ausführungsplanung
- Vergabe der Bauleistungen
- Durchführung der Umbaumaßnahmen

Wiedereröffnung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit...!

